



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kannan i Motala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kannan i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lasarettet 5	1950-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	155
3	lokaler (hyresrätt)	86
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1845
5	garageplatser	86
34	p-platser	0
Totalt 70 objekt		2172

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Andersson	Ordförande	2018-06-14
Birgitta Jacksta	Ledamot	2018-06-14
Agneta Johansson	Ledamot	2022-06-13
Hasim Somic	Ledamot	2018-06-14
Lars Olof Hörnkvist	Ledamot	2018-06-14
Robert Bergenudd	Ledamot	2020-05-18
Monika Karlsson	Ledamot	2018-06-14
Jan Tommy Eriksson	Suppleant	2022-06-13
Martin Axelsson	Suppleant	2023-08-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Andersson, Lars Hörnkvist, Birgitta Jacksta, Hasim Somic, Agneta Johansson, Tommy Eriksson och Martin Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Jacksta, Mats Andersson, Lars Olof Hörnkvist och Monika Karlsson.

Revisorer har varit: P-G Igelström med Anngret Igelström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars Olof Hörnkvist (sammankallande) och Hasim Somic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31, en extra stämma hölls 2023-08-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-26.

Byte av armaturer i trapphus.
Målning av trapphus. (Påbörjat december 2023)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2020 Installation av fläktar i källare och trapphus för radonbekämpning, ny torktumlare i tvättstuga

2019 Omläggning av el för gemensamt elavtal, byte av undercentral för fjärrvärme.

2018

2017

2016 Tvätt av tak och husfasader, byte kantsten och anläggande av 2 st uteplatser.

2015

2014

2000 Byte av avloppsstammar och elinstallationer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ytterligare radonåtgärder
2025-2027	Någon gång under perioden, byte av tak installation av solpaneler och laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	101	141	142
Skuldsättning, kr/kvm	1 290	1 333	1 369	1 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 346	1 390	1 427	1 481
Räntekänslighet, %	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	235	253	236	204
Årsavgifter, kr/kvm	699	677	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	763	687	689	686
Nettoomsättning, tkr	1 555	1 433	1 429	1 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	274	80	-127	119
Soliditet, %	50	48	46	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 550	0	0	35 550
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	220 000	0	0	220 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	596 150	0	32 704	628 854
S:a bundet eget kapital, kr	851 700	0	32 704	884 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 046 925	79 969	-32 704	2 094 190
Årets resultat, kr	79 969	-79 969	274 491	274 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 126 894	0	241 787	2 368 681
S:a eget kapital, kr	2 978 594	0	274 491	3 253 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 296 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 126 894
Årets resultat, kr	274 491
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 296
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 368 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 368 681

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 555 098	1 433 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 259	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 591 357	1 433 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-896 132	-938 113
Underhåll enligt plan	Not 5	-34 396	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-122 794	-133 904
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-122 685	-124 434
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-131 602	-131 598
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 307 608	-1 328 048
RÖRELSERESULTAT		283 749	105 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 684	18 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 942	-43 640
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-9 258	-25 082
ÅRETS RESULTAT		274 491	79 969

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 818 010	3 949 612
Summa materiella anläggningstillgångar		3 818 010	3 949 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 818 510	3 950 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		668 347	551 772
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	60 183	34 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 706	37 998
Summa kortfristiga fordringar		772 236	624 509
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 900 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		2 672 236	2 324 509
SUMMA TILLGÅNGAR		6 490 746	6 274 621

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 550	35 550
Upplåtelseavgifter	220 000	220 000
Fond för yttre underhåll	628 854	596 150
Summa bundet eget kapital	884 404	851 700
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 094 190	2 046 925
Årets resultat	274 491	79 969
Summa fritt eget kapital	2 368 681	2 126 893
Summa eget kapital	3 253 085	2 978 593
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	945 140
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 693 037	1 835 966
Medlemmarnas inre fond	Not 15	207 721
Leverantörsskulder	179 462	153 278
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	18 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	138 665
Summa kortfristiga skulder	3 237 661	2 350 887
Summa skulder	3 237 661	3 296 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 490 746	6 274 621

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	283 749	105 051
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	131 602	131 598
	<u>415 351</u>	<u>236 649</u>
Erhållen ränta	59 684	19 550
Erlagd ränta	-68 942	-44 030
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>406 093</u>	<u>212 169</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 152	-2 880
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	29 704	-785 420
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>404 645</u>	<u>-576 131</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-88 069	676 966
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-88 069</u>	<u>676 966</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	316 576	100 835
Likvida medel vid årets början	2 251 772	2 150 935
Likvida medel vid årets slut	<u>2 568 348</u>	<u>2 251 770</u>
	316 576	100 835

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 275 864	1 192 416
Årsavgifter lokaler	122 448	114 432
Hysesintäkt lokaler	1 740	1 452
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 498	54 160
Hysesintäkt övrigt	600	800
Konsumtionsavgift el	87 432	73 194
Konsumtionsavgift värme	3 840	3 706
Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	3 599
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 340
	1 555 098	1 433 099
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	30 983	0
Medlemsbonus	5 276	0
	36 259	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 224	-54 751
El	-100 900	-172 051
Uppvärmning	-299 284	-254 729
Vatten	-90 545	-101 855
Renhållning	-45 651	-49 171
TV, bredband, iptelefoni	-75 992	-75 990
Förvaltningskostnader	-162 016	-136 861
Försäkringar	-28 690	-27 205
Fastighetsskatt	-49 244	-47 424
Övriga driftskostnader	-11 586	-18 076
	-896 132	-938 113
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-34 396	0
	-34 396	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-90 642	-96 991
Kostnader överlåtelse och panter	-4 200	-2 649
Föreningsverksamhet	-4 174	-6 627
Kontorsutrustning och -material	0	-220
Förbrukningsinventarier	0	-4 116
Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
Stämma och styrelse	-1 278	-1 227
	-122 794	-133 904
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-25 800	-27 400
Löner för anställda	-38 280	-38 280
Vicevärdsarvode	-21 600	-21 600
Revisionsarvode	-2 400	-2 400
Sociala avgifter	-34 605	-34 754
	-122 685	-124 434
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-131 602	-131 598
	-131 602	-131 598

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2070

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 149 919

7 149 919

Ingående anskaffningsvärde mark

28 314

28 314

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 178 233

7 178 233

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 228 621

-3 097 023

Årets avskrivningar byggnader

-131 602

-131 598

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 360 223

-3 228 621

Utgående redovisat värde

3 818 010

3 949 612

Redovisade värden byggnader

3 789 696

3 921 298

Redovisade värden mark

28 314

28 314

Fastighetsbeteckning: Lasarettet 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	11 800 000	3 689 000	15 489 000	15 489 000
Lokaler		533 000	260 000	793 000	793 000
		12 333 000	3 949 000	16 282 000	16 282 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

4 209 000

4 209 000

Summa ställda säkerheter

4 209 000

4 209 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

47 743

25 756

Övrig skattefordran

7 164

8 984

Övriga kortfristiga fordringar

5 276

0

60 183

34 740

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter

6 175

2 975

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 531

35 023

43 706

37 998

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**Räntesats**

Placeringskonto HSB Östergötland

3,90%

1 900 000

1 700 000

1 900 000

1 700 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,50%	2024-12-30	945 140	70 000
Stadshypotek		5,10%	2024-03-27	1 747 897	20 412
				2 693 037	90 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 693 037
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 693 037
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					361 648
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 240 977
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	195 159	192 478
Avsättning	15 000	15 000
Uttag	-2 438	-12 319
	207 721	195 159

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	9 957	10 437
Arbetsgivaravgifter	8 820	9 065
	18 777	19 502

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 106	2 642
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 659	133 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 900	10 600
	138 665	146 982

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Johansson.....
Birgitta Jacksta.....
Hasim Somic.....
Lars Olof Hörnkvist.....
Mats Andersson.....
Monika Karlsson.....
Robert Bergenudd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

P-G Igelström
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kannan i Motala, org.nr. 724000-0658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kannan i Motala för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kannan i Motala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Motala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

P-G Igelström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kannan i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:06:43



BIRGITTA JACKSTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:08:33



AGNETA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:04:09



ROBERT BERGENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:37:03



LARS OLOF HÖRNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:44:47



MONIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:11:53



HASIM SOMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:48:51



P-G IGELSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:23:44



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:40:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kannan i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

P-G IGELSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:29:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:41:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.