



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kannan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kannan 13	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 112 bostadsrätter om totalt 9 579 kvm och 4 lokaler om 378 kvm.

Under 2022 räknades ett förråd på 12 kvm, objekt 9013 som lokal. Detta utgör skillnaden i antal lokaler mellan 2022/2023. Hyreslägenheterna, bostadsrätterna och förråd utgör tillsammans 9 969 kvm. Under hyresförhandlingar inför 2023 omförhandlades en lokal, lokal 9002 på Vikingagatan 45 till hyreslägenhet. Därav är antalet lokaler 4 under 2023 och antalet hyreslägenheter 10. I november sålde föreningen lägenhet nr 431 på Vikingagatan 43 efter att den tillfallit föreningen.

Styrelsens sammansättning

Tina Finnäs	Ordförande
Christina Lundell	Styrelseledamot
David Karlsson	Styrelseledamot
Jesper Robinell	Styrelseledamot
Jonas Borg	Styrelseledamot
Marianne Clausen	Styrelseledamot

Ingela Ersfjord	Suppleant
Gustav Svedenstedt	Suppleant
Patrik Bosander	Suppleant

Valberedning

Lovisa Wattman
Carl Mårn
Evelina Lycke

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Adnin Ali	Extern revisor	BoRevision (ordinarie)
Jörgen Götehed	Extern revisor	BoRevision (suppleant)
Madeleine Halleén	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fönsterrenovering
Byte samt filmning, besiktning och kartläggning av avloppsledningar i Torbjörn klockares gata 7
Installation av laddstolpar
- 2020** ● Renovering av ytterdörrarna till samtliga trappuppgångar har renoverats och målats.
Radonmätning har utförts.
- 2018** ● Nya fläktar på yttertaket har installerats
- 2017** ● Gårdstrivsel
- 2016** ● OVK
Renovering gårdsbjälklag
- 2013** ● Elstigar byttes (3-fas)
- 2012** ● Åtgärder tak
- 2009** ● Ny undercentral av fjärrvärme

2008 ● Fönsterrenovering

2006 ● V/A-stammar till vindsvåningar (Stammar på Torbjörn Klockares gata 7 byttes 1978 och i övriga trapphus 1987)
El-stigare till vindsvåningar (Övriga trapphus 1987)
Ventilationen renoverad

Planerade underhåll

2025-2071 ● Se underhållsplan

2024 ● Byte av avloppsledningar (förutom TKG7 som utfördes 2023)
Byte och injustering av termostater i samtliga lägenheter och lokaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetservice	Driftia Förvaltning AB
Trädgård/Utemiljö	HSB Stockholm
Snöskottning tak	S.O Tak & Bygg AB
Trappstädning	Tarjas
Bredband	Bahnhof
Kontroll brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Besiktning av hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Fönsterrenovering	Mälardalens Fönsterrenovering AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I november sålde föreningen lägenhet nr 431 på Vikingagatan 43 efter att den tillfallit föreningen. Kapitalet blev ett välkommet tillskott i föreningens kassa.

En lokal, lokalen på Vikingagatan med ingång mot gården har under året omvandlats till hyreslägenhet.

I December löpte två av föreningen lån ut, det enda på 5,5 miljoner kronor och det andra på 15 miljoner kronor. Styrelsen tog beslut om en extra amortering på 4 miljoner kronor på det mindre lånet och resterande 1,5 miljoner slogs ihop med lånet på 15 miljoner kronor till ett och samma lån med rörlig ränta med koppling mot Stibor 3M.

Styrelsen beslutade i december 2023 om en avgiftsförändring för 2024 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 215 779	7 120 169	7 120 108	6 965 498
Resultat efter fin. poster	-3 314 701	516 033	859 543	1 372 914
Soliditet (%)	79	77	77	77
Yttre fond	978 672	961 663	900 627	480 000
Taxeringsvärde	429 207 000	429 207 000	373 673 000	373 673 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	580	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 947	4 509	4 568	4 628
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 359	3 811	4 022	4 074
Sparande per kvm totalyta, kr	116	198	237	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	43	26	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	123	123	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	24	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	191	173	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,80	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet kan variera med åren beroende på underhåll. Fönsterrenoveringen som utfördes under 2023 redovisas som en direkt kostnad då föreningen har K2 som redovisningsregelverk. 2023 års underskott beror på fönsterrenoveringen. Föreningens likviditet och fonderingar för framtida underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	111 712 826	-	1 078 463	112 791 289
Upplåtelseavgifter	17 902 663	-	3 971 537	21 874 200
Fond, yttre underhåll	961 663	-462 991	480 000	978 672
Balanserat resultat	953 392	979 024	-480 000	1 452 416
Årets resultat	516 033	-516 033	-3 314 701	-3 314 701
Eget kapital	132 046 576	0	1 735 299	133 781 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 932 416
Årets resultat	-3 314 701
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
Totalt	-1 862 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-1 862 285

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 215 779	7 120 169
Övriga rörelseintäkter	3	199 828	718 593
Summa rörelseintäkter		7 415 607	7 838 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 165 264	-5 091 730
Övriga externa kostnader	9	-675 922	-616 124
Personalkostnader	10	-206 322	-193 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-992 940	-992 931
Summa rörelsekostnader		-10 040 448	-6 894 068
RÖRELSERESULTAT		-2 624 841	944 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 056	4 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-708 916	-433 575
Summa finansiella poster		-689 860	-428 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 314 701	516 033
ÅRETS RESULTAT		-3 314 701	516 033

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	164 853 857	165 846 797
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 853 857	165 846 797
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 853 857	165 846 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		237 577	70 229
Övriga fordringar	14	3 797 579	5 558 122
Summa kortfristiga fordringar		4 035 156	5 628 351
Kassa och bank			
Kassa och bank		633	633
Summa kassa och bank		633	633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 035 788	5 628 984
SUMMA TILLGÅNGAR		168 889 645	171 475 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 665 489	129 615 489
Fond för yttre underhåll		978 672	961 663
Summa bundet eget kapital		135 644 161	130 577 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 452 415	953 392
Årets resultat		-3 314 701	516 033
Summa fritt eget kapital		-1 862 286	1 469 424
SUMMA EGET KAPITAL		133 781 875	132 046 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 300 000	16 987 022
Summa långfristiga skulder		9 300 000	16 987 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 187 022	21 000 000
Leverantörsskulder		647 720	494 356
Skatteskulder		13 654	3 665
Övriga kortfristiga skulder		41 369	40 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	918 005	903 442
Summa kortfristiga skulder		25 807 770	22 442 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 889 645	171 475 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 624 841	944 694
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	992 940	992 931
	-1 631 901	1 937 625
Erhållen ränta	19 056	4 914
Erlagd ränta	-701 637	-412 650
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 314 482	1 529 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 230	-49 292
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 287	178 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 311 425	1 659 586
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 050 000	0
Amortering av lån	-4 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	550 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 761 425	1 159 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 530 595	4 371 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 769 169	5 530 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kannan 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 923 792	4 975 463
Hysesintäkter bostäder	965 179	790 366
Hysesintäkter lokaler	454 919	639 924
Hysesintäkter lokaler, moms	388 788	410 294
Hysesintäkter garage	347 400	372 240
Deb. fastighetsskatt	40 684	0
Deb. fastighetsskatt, moms	30 204	0
Intäkter kabel-TV	240	960
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-132 557
Elintäkter laddstolpe	14 500	11 000
Uppvärmning	3 252	8 907
Uppvärmning, moms	5 652	0
Påminnelseavgift	840	0
Pantsättningsavgift	19 169	35 018
Överlåtelseavgift	12 499	0
Andrahandsuthyrning	8 661	8 478
Öres- och kronutjämning	-0	76
Summa	7 215 779	7 120 169

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	69 553	0
Övriga erhållna bidrag	0	81 738
Övriga intäkter	32 275	59 673
Försäkringsersättning	98 000	464 481
Återbäring försäkringsbolag	0	112 700
Summa	199 828	718 593

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	191 505	193 683
Fastighetsskötsel utöver avtal	318 064	38 981
Fastighetsskötsel gård enl avtal	110 000	148 363
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	54 884	50 695
Städning enligt avtal	178 283	173 087
Städning utöver avtal	995	8 202
Sotning	11 167	0
Hissbesiktning	12 692	12 132
Brandskydd	75 652	38 800
Myndighetstillsyn	0	420
Gårdkostnader	40 309	0
Gemensamma utrymmen	0	12 782
Snöröjning/sandning	277 556	129 232
Serviceavtal	0	38 746
Mattvätt/Hyrmattor	11 196	10 372
Förbrukningsmaterial	14 324	17 698
Summa	1 296 627	873 193

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 808	0
Bostadsrättslägenheter	29 570	11 721
Hyseslokaler	6 381	53 193
Förskola	16 916	191 008
Tvättstuga	36 628	18 353
Trapphus/port/entr	4 207	11 255
Sophantering/återvinning	0	1 132
Dörrar och lås/porttele	30 974	2 144
VVS	128 934	169 116
Ventilation	65 046	49 268
Elinstallationer	22 649	23 487
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 922
Hissar	122 150	64 225
Tak	0	40 510
Fönster	3 298	0
Balkonger/altaner	0	2 600
Mark/gård/utemiljö	0	42 656
Garage/parkering	31 306	0
Vattenskada	0	325 631
Skador/klotter/skadegörelse	1 115	2 230
Summa	503 981	1 010 451

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	107 502	0
VVS	0	47 906
Ventilation	0	222 730
Elinstallationer	0	91 119
Fönster	3 185 408	101 236
Garage/parkering	189 432	0
Summa	3 482 342	462 991

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	327 925	430 777
Uppvärmning	1 388 480	1 224 578
Vatten	309 266	247 384
Sophämtning/renhållning	235 884	242 721
Grovsopor	0	10 594
Summa	2 261 555	2 156 055

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	210 205	191 247
Kabel-TV	25 694	23 007
Bredband	70 520	70 437
Fastighetsskatt	314 339	304 350
Summa	620 758	589 041

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 286	9 489
Tele- och datakommunikation	14 388	13 369
Juridiska åtgärder	89 827	93 856
Inkassokostnader	2 054	5 046
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	541
Revisionsarvoden extern revisor	28 635	23 891
Fritids och trivselkostnader	0	6 649
Föreningskostnader	24 194	15 011
Förvaltningsarvode enl avtal	218 445	205 087
Överlåtelsekostnad	12 840	0
Pantsättningskostnad	22 061	0
Administration	158 871	136 188
Konsultkostnader	87 138	93 382
Bostadsrätterna Sverige	8 470	8 470
Föreningsavgifter	5 712	5 146
Summa	675 922	616 124

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	146 649
Revisionsarvode arvoderad	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	48 822	43 634
Summa	206 322	193 283

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	708 768	427 405
Dröjsmålsränta	148	0
Övriga räntekostnader	0	157
Övriga finansiella kostnader	0	6 013
Summa	708 916	433 575

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 708 059	179 708 059
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 708 059	179 708 059
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 861 262	-12 868 331
Årets avskrivning	-992 940	-992 931
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 854 202	-13 861 262
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 853 857	165 846 797
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 335 133</i>	<i>87 335 133</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 675 000	127 675 000
Taxeringsvärde mark	301 532 000	301 532 000
Summa	429 207 000	429 207 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 313	168 313
Utgående anskaffningsvärde	168 313	168 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-168 313	-168 313
Utgående avskrivning	-168 313	-168 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 042	28 160
Transaktionskonto	2 700 363	4 475 234
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 797 579	5 558 122

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-11-19	1,15 %	9 300 000	9 400 000
Nordea	2024-05-31	1,40 %	7 687 022	8 087 022
Nordea	Lån löst			5 500 000
Nordea	Lån löst			15 000 000
Nordea	2024-05-31	4,53 %	16 500 000	
Summa			33 487 022	37 987 022
Varav kortfristig del			24 187 022	21 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 987 022 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	51 757	44 478
Uppl kostnad arvoden	144 904	144 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 512	45 528
Förutbet hyror/avgifter	676 832	668 536
Summa	918 005	903 442

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 773 000	73 773 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Tina Finnäs
Ordförande

Christina Lundell
Styrelseledamot

David Karlsson
Styrelseledamot

Jesper Robinell
Styrelseledamot

Jonas Borg
Styrelseledamot

Marianne Clausen
Styrelseledamot

Peter Falk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision (ordinarie)
Adnin Ali
Extern revisor

Madeleine Halleén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 16:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 10:49

DOCUMENT ID:

H1ZgmBU24A

ENVELOPE ID:

r1eXSL2E0-H1ZgmBU24A

DOCUMENT NAME:

Brf Kannan 13, 769604-8748 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA LUNDELL Christina.lundell@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 10:51 04.06.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/31) IP: 62.63.213.176
2. JESPER ROBINELL Jesper@jer.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:06 04.06.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/02) IP: 185.147.238.218
3. MARIANNE CLAUSEN marianne.clausen@live.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:09 04.06.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/16) IP: 62.63.197.176
4. TINA FINNÄS tina.finnas@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:22 04.06.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/06) IP: 94.234.96.8
5. PETER FALK peter.b.falk@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 11:46 04.06.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/11) IP: 104.28.45.52
6. DAVID KARLSSON david.carlsson@sobona.se	Signed Authenticated	04.06.2024 12:03 04.06.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/29) IP: 130.28.1.10
7. JONAS BORG info@jonasb.org	Signed Authenticated	04.06.2024 13:16 04.06.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/09) IP: 94.234.98.1
8. Madeleine Christina Halleen mch916@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 13:27 04.06.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 62.63.213.191
9. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	04.06.2024 16:42 04.06.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 98.128.229.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kannan 13, org.nr. 769604-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kannan 13 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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. Risken 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 förtroendevalda 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 Brf Kannan 13 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Madeleine Halleén
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 16:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 10:49

DOCUMENT ID:

SkQemr83V0

ENVELOPE ID:

SkxlQrLhEC-SkQemr83V0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Madeleine Christina Halleen mch916@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 13:30 04.06.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 62.63.213.191
2. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	04.06.2024 16:41 04.06.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed