



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702001-0745 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kannan 12	1925-01-01	1925

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	43
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2342
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>2385</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 11 st 2 rok, 2 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Björklund	Ordförande	2019-05-29	
Enrico Contestabile	Ledamot	2021-09-07	
Susan Ellen Celino	Ledamot	2021-01-26	
Therese Fyhn	Ledamot	2019-06-14	
Rebecka Söderberg	Ledamot	2017-06-15	2022-10-05
Debbie Sundberg Wennerberg	Ledamot	2021-01-26	2022-05-20
Linnéa Brodén	Ledamot	2021-09-07	
Fanny Wegebrand	Ledamot	2022-06-01	
Amanda Husu	Ledamot	2022-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christer Björklund, Therese Fyhn, Rebecka Söderberg, Linnéa Brodén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Måns Cedergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Martin Karlsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 12 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 25 % from den 1 januari 2023. Höjning är nödvändig för att hålla budgeten i balans och få utrymme för framtida underhållsarbete enligt underhållsplan. Yttre faktorer som har påverkat beslutet är följande:

- Kraftig höjning av fjärrvärme med 8 % och el kostnader med 25 %
- Kraftig höjning av vatten och restavfallshantering med 25 %
- Kraftigt höjda räntor från 0,5 % till ca 2,5 %. Det estimerade nivåer, vilka räntor föreningen får på just den dagen vet man inte i dagsläget.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes varje år i lämplig omfattning enligt stadgar och med koppling till underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Byte av stammar i kök och badrum
2014	Målning av trapphus
2016	Omläggning av yttertak
2016	Installation av hissar
2016	Nybyggnation av 11 st lägenheter vindsplan
2016	Ny värmecentral
2017	Ny el och belysning trapphus och källare
2019	Renovering och nya ventiler i fönster i hela fastigheten
2022	Renovering av soprum

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av stamventiler i källare och termostater i lägenheter
2023	Spolning och filmning av stammar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	51	98	114	90	74
Skuldsättning, kr/kvm	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	242	232	207	217	211
Driftskostnad, kr/kvm	679	641	572	597	596
Årsavgifter, kr/kvm	659	650	642	636	622
Totala intäkter, kr/kvm	764	754	716	716	689
Nettoomsättning, tkr	1 819	1 797	1 705	1 706	1 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	-596	-333	-252	-300	-391
Soliditet, %	59	61	62	62	62

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	64 857	0	0	64 857
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 250 000	0	0	13 250 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 189 255	0	195 325	1 384 580
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 504 112</b>	<b>0</b>	<b>195 325</b>	<b>14 699 437</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 768 405	-333 363	-192 325	-2 297 093
Årets resultat, kr	-333 363	333 363	596 025	-596 025
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 101 768</b>	<b>0</b>	<b>403 700</b>	<b>-2 893 118</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 402 344</b>	<b>0</b>	<b>599 025</b>	<b>11 806 319</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 398 000 kr samt ianspråktagande skett med 202 675 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	-2 101 768
Årets resultat, kr	-596 025
Reservation till underhållsfond, kr	-398 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 675
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 893 118</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 893 118</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 818 797	1 796 923
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 429 627	-1 375 840
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 830	-46 251
Planerat underhåll		-202 675	-51 115
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 186	-105 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 207	-515 207
Summa rörelsekostnader		-2 338 524	-2 094 338
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-519 728</b>	<b>-297 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 456	2 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-79 753	-38 801
Summa finansiella poster		-76 297	-35 948
<b>Årets resultat</b>		<b>-596 025</b>	<b>-333 363</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 268 277	17 752 018
Inventarier och maskiner	Not 8	5 780	37 245
		<u>17 274 057</u>	<u>17 789 264</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 274 557</u>	<u>17 789 764</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		259	97
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 094 535	2 125 284
Övriga fordringar	Not 10	1 619	1 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 490	78 167
		<u>2 218 904</u>	<u>2 205 164</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 618 904</u>	<u>2 605 164</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>19 893 460</u></b>	<b><u>20 394 928</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 857	64 857
Upplåtelseavgifter	13 250 000	13 250 000
Yttre underhållsfond	1 384 580	1 189 255
	<u>14 699 437</u>	<u>14 504 112</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 297 093	-1 768 405
Årets resultat	-596 025	-333 363
	<u>-2 893 118</u>	<u>-2 101 768</u>
Summa eget kapital	<u>11 806 319</u>	<u>12 402 344</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>5 376 250</u>
	0	5 376 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 491 250	2 115 000
Leverantörsskulder	22 500	90 954
Skatteskulder	11 264	8 520
Övriga skulder	Not 15 29 187	29 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>532 940</u>	<u>372 673</u>
	8 087 141	2 616 334
Summa skulder	8 087 141	7 992 584
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>19 893 460</u></b>	<b><u>20 394 928</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-596 025	-333 363
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	515 207	515 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	-80 818	181 844
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 488	21 240
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 558	47 172
Kassaflöde från löpande verksamhet	-30 749	250 256
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-30 749</b>	<b>250 256</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 525 284</b>	<b>2 275 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 494 535</b>	<b>2 525 284</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 348 021 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 544 465	1 521 936
Hyror	132 994	132 762
Bredband	90 000	90 000
Övriga intäkter	51 338	52 225
Bruttoomsättning	<u>1 818 797</u>	<u>1 796 923</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	178 980	218 337
Reparationer	178 862	125 597
El	99 168	65 702
Uppvärmning	408 797	423 691
Vatten	70 208	64 557
Sophämtning	86 259	67 941
Fastighetsförsäkring	46 435	38 924
Kabel-TV och bredband	114 014	113 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	104 299	98 819
Förvaltningsarvoden	114 289	118 092
Övriga driftkostnader	28 316	40 779
	<u>1 429 627</u>	<u>1 375 840</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 195	1 267
Administrationskostnader	15 875	6 490
Extern revision	13 500	23 750
Konsultkostnader	17 650	0
Medlemsavgifter	13 610	14 744
	<u>61 830</u>	<u>46 251</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	98 300	77 600
Revisionsarvode	0	3 000
Sociala avgifter	30 886	25 325
	<u>129 186</u>	<u>105 925</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 007	969
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 348	1 820
Övriga ränteintäkter	98	65
	<u>3 456</u>	<u>2 854</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	77 272	36 094
Övriga räntekostnader	2 481	2 707
	<u>79 753</u>	<u>38 801</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	23 705 092	23 705 092
Anskaffningsvärde mark	75 750	75 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 780 842</b>	<b>23 780 842</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 028 824	-5 545 082
Årets avskrivningar	-483 742	-483 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 512 565</b>	<b>-6 028 824</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>17 268 277</b>	<b>17 752 018</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	603 000	582 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>113 164 000</b>	<b>96 982 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	157 326	157 326
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 326</b>	<b>157 326</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-120 081	-88 616
Årets avskrivningar	-31 465	-31 465
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-151 546</b>	<b>-120 081</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 780</b>	<b>37 245</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 619	1 616
	<b>1 619</b>	<b>1 616</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	120 397	77 962
Upplupna intäkter	2 093	205
	<b>122 490</b>	<b>78 167</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	400 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	400 000	0
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	23122537	2,26%	2023-04-28	1 270 000	0
SEB	23122634	2,26%	2023-04-28	2 103 750	0
SEB	23122731	2,26%	2023-04-28	2 002 500	0
SEB	23122804	0,52%	2023-03-28	2 115 000	0
				7 491 250	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 491 250
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				10 969 000	10 969 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				7 491 250	2 115 000
				<b>7 491 250</b>	<b>2 115 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				29 187	29 187
				<b>29 187</b>	<b>29 187</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				5 187	1 228
Förutbetalda hyror och avgifter				205 012	162 291
Övriga upplupna kostnader				322 741	209 154
				<b>532 940</b>	<b>372 673</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Amanda Husu

.....  
Christer Björklund

.....  
Enrico Contestabile

.....  
Fanny Wegebrand

.....  
Linnéa Brodén

.....  
Susan Ellen Celino

.....  
Therese Fyhn

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Måns Cederberg

.....  
Joakim Häll

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm, org.nr. 702001-0745

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Måns Cedergren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER BJÖRKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 15:08:53



**SUSAN ELLEN CELINO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:48:04



**LINNÉA BRODÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:26:58



**FANNY WEGEBRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:54:29



**THERESE FYHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 20:19:30



**ENRICO CONTESTABILE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 13:52:36



**AMANDA CHRISTINA HUSU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:08:49



**MÅNS CEDERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:11:13



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:35:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÅNS CEDERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:12:40



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:45:44



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.