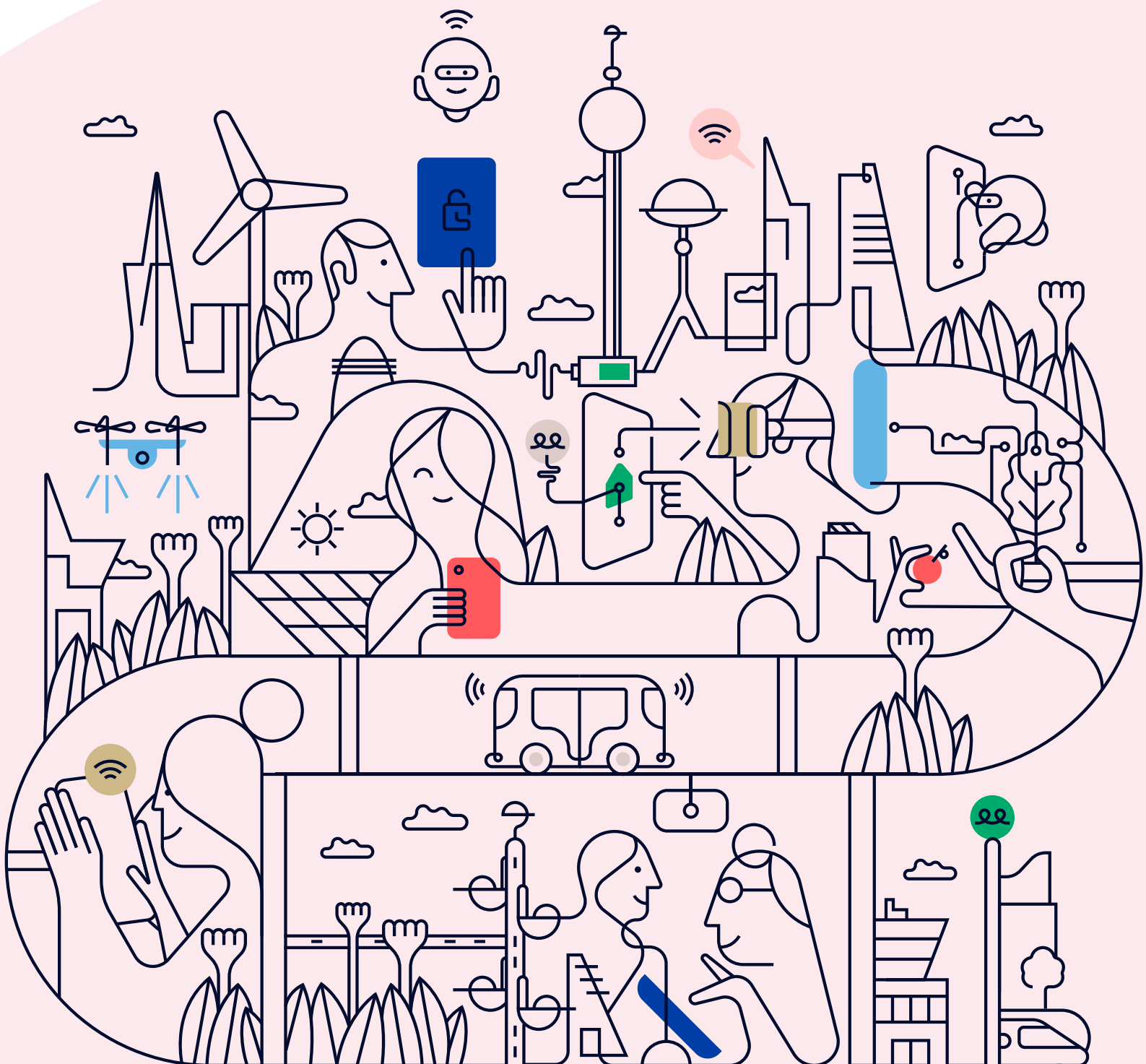




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kannan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen 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 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

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 Brandkontoret - Fastighetsförsäkring i Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 112 bostadsrätter om totalt 9 089 kvm och 5 lokaler om 460 kvm. Byggnadernas totalyta är 9969 kvm.

Styrelsens sammansättning

Finnäs Tina	Ordförande
Clausen Marianne	Styrelseledamot
Falk Peter	Styrelseledamot
Julin Maja	Styrelseledamot
Karlsson David	Styrelseledamot
Lundell Christina	Styrelseledamot
Robinell Jesper	Styrelseledamot
Rasch Karin	Suppleant
Svensson Pontus	Suppleant

Valberedning

Lycke Evelina
Mårn Carl
Wattman Lovisa

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB	Revisor
Madeleine Halleen	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2024 | ● | Byte och injustering av termostater i samtliga lägenheter och lokaler.
Byte av fläktar Norrbackagatan 70A & B.
SBA, systematiskt brandskyddsarbete. |
| 2023 | ● | Byte samt filmning, besiktning och kartläggning av avloppsledningar i Torbjörn klockares gata 7.
Installation av laddstolpar.
Fönsterrenovering. |
| 2020 | ● | Renovering och målning av samtliga trappuppgångars ytterdörrar. Radonmätning har utförts. |
| 2018 | ● | Installation av fläktar på yttertaket. |
| 2017 | ● | Ombyggnad av gård. |
| 2016 | ● | OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
Renovering gårdsbjälklag. |
| 2013 | ● | Byte av elstigar (3-fas). |
| 2012 | ● | Åtgärder, tak. |
| 2009 | ● | Installation undercentral för fjärrvärme. |
| 2008 | ● | Fönsterrenovering. |
| 2006 | ● | Ventilationen renoverad. |

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

Planerade underhåll

2025 ● Målning av trapphus.
Byte av horisontella avloppsledningar (förutom TKG7 som utfördes 2023).
Renovering & riktning av entrépartier.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
Fasadputsning av gårdshus.
Uppfräschning av soprum.

2026-2071 ● Se underhållsplan.

Avtal med leverantörer

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

Under året löpte två av föreningens lån ut, det ena på drygt 7,5 miljoner kronor och det andra på 16,5 miljoner kronor.

Styrelsen tog beslut om rörlig ränta med koppling mot STIBOR 3M, 1 år på det mindre lånet och 1 år fast ränta på 2,68% på det större lånet.

Föreningen amorterar årligen 500 000kr på lånen.

Styrelsen tog beslut om avgiftshöjning för garageplatserna med 3% i januari 2024.

Styrelsen beslutade i december 2024 om en avgiftsförändring för 2025 med 7%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

Styrelsen ser över avtal, har intensifierat samarbetet med ekonomiska förvaltaren och reviderat långtidsbudgeten.

Styrelsen har startat arbetsgrupper runt energi, utveckling och planerade renoveringar och ser över åtgärder som kan förstärka ekonomin framåt.

Förändringar i avtal

Föreningen förhandlade om avtalet med SBC för ekonomisk förvaltning i juli. Avtalet löper till och med 2026-12-31 med en uppsägningstid på 6 månader före kontraktstidens utgång. Kontraktstiden förlängs automatiskt med 2 år i sänder med samma uppsägningstid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 966 375	7 215 779	7 120 169	7 120 108
Resultat efter fin. poster	-722 707	-3 314 701	516 033	859 543
Soliditet (%)	79	79	-	-
Yttre fond	2 266 293	978 672	961 663	900 627
Taxeringsvärde	429 207 000	429 207 000	429 207 000	373 673 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	580	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	66,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 888	3 947	4 509	4 568
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 309	3 359	3 811	-
Sparande per kvm totalyta, kr	120	116	198	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	33	43	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	139	123	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	203	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	1,98	-	-
Räntekänslighet (%)	6,02	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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet kan variera med åren beroende på underhåll. Byte och injustering av termostater i samtliga lägenheter och lokaler som utfördes under 2024 redovisas som en direkt kostnad då föreningen har K2 som redovisningsregelverk. 2024 års underskott beror på injusteringen men även på reserveringen till fond för yttre underhåll som justerats upp. Under andra kvartalet 2025 kommer föreningen sannolikt gå över till redovisningsregelverket K3 som möjliggör avskrivningar av större underhållsprojekt och därigenom balanserar föreningens ekonomi över tid. Föreningens likviditet och fonderingar för framtida underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	112 791 289	-	-	112 791 289
Upplåtelseavgifter	21 874 200	-	-	21 874 200
Fond, yttre underhåll	978 672	-	1 287 621	2 266 293
Balanserat resultat	1 452 415	-3 314 701	-1 287 621	-3 149 907
Årets resultat	-3 314 701	3 314 701	-722 707	-722 707
Eget kapital	133 781 875	0	-722 707	133 059 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 862 285
Årets resultat	-722 707
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 287 621
Totalt	-3 872 613
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	929 736
Balanseras i ny räkning	-2 942 877

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 966 375	7 215 779
Övriga rörelseintäkter	3	166 371	199 828
Summa rörelseintäkter		8 132 746	7 415 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 177 015	-8 165 264
Övriga externa kostnader	9	-456 318	-675 922
Personalkostnader	10	-227 288	-206 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-992 940	-992 940
Summa rörelsekostnader		-7 853 561	-10 040 448
RÖRELSERESULTAT		279 185	-2 624 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 128	19 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 023 020	-708 916
Summa finansiella poster		-1 001 892	-689 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-722 707	-3 314 701
ÅRETS RESULTAT		-722 707	-3 314 701

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	163 860 917	164 853 857
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		163 860 917	164 853 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 860 917	164 853 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		154 979	237 577
Övriga fordringar	14	3 805 621	3 797 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176 005	0
Summa kortfristiga fordringar		4 136 605	4 035 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	633
Summa kassa och bank		0	633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 136 605	4 035 788
SUMMA TILLGÅNGAR		167 997 522	168 889 645

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 665 489	134 665 489
Fond för yttre underhåll		2 266 293	978 672
Summa bundet eget kapital		136 931 782	135 644 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 149 907	1 452 415
Årets resultat		-722 707	-3 314 701
Summa fritt eget kapital		-3 872 614	-1 862 286
SUMMA EGET KAPITAL		133 059 168	133 781 875
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 300 000
Summa långfristiga skulder		0	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 987 022	24 187 022
Leverantörsskulder		420 318	647 720
Skatteskulder		18 615	13 654
Övriga kortfristiga skulder		100 111	41 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 412 288	918 005
Summa kortfristiga skulder		34 938 354	25 807 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 997 522	168 889 645

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	279 185	-2 624 841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	992 940	992 940
	1 272 125	-1 631 901
Erhållen ränta	21 128	19 056
Erlagd ränta	-1 024 500	-701 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 753	-2 314 482
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 235	-168 230
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	332 063	171 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 582	-2 311 425
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 050 000
Amortering av lån	-500 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 582	-1 761 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 769 169	5 530 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 775 751	3 769 169

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 559 694	4 923 792
Hysesintäkter bostäder	822 396	965 179
Hysesintäkter lokaler	434 560	454 919
Hysesintäkter lokaler, moms	584 972	388 788
Hysesintäkter garage	386 739	347 400
Deb. fastighetsskatt	40 684	40 684
Deb. fastighetsskatt, moms	30 204	30 204
Intäkter kabel-TV	0	240
Hyses- och avgiftsrabatt	-11 325	0
Elintäkter laddstolpe	28 500	14 500
Uppvärmning	3 252	3 252
Uppvärmning, moms	5 652	5 652
Påminnelseavgift	1 560	840
Dröjsmålsränta	172	0
Pantsättningsavgift	34 184	19 169
Överlåtelseavgift	36 108	12 499
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	7 646	8 661
Öres- och kronutjämning	5	-0
Summa	7 966 375	7 215 779

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	69 553
Övriga erhållna bidrag	6 240	0
Övriga intäkter	55 761	32 275
Försäkringsersättning	0	98 000
Återbäring försäkringsbolag	104 370	0
Summa	166 371	199 828

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	228 453	191 505
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 108	318 064
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 552	110 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	66 489	54 884
Städning enligt avtal	183 705	178 283
Städning utöver avtal	45 596	995
Sotning	0	11 167
Hissbesiktning	15 161	12 692
Brandskydd	39 957	75 652
Gårdkostnader	34 831	40 309
Sophantering	18 636	0
Snöröjning/sandning	238 701	277 556
Serviceavtal	2 483	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 901	11 196
Förbrukningsmaterial	27 611	14 324
Summa	1 044 182	1 296 627

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 808
Hyseslägenheter	17 906	0
Bostadsrättslägenheter	5 595	29 570
Hyseslokaler	3 843	6 381
Förskola	44 776	16 916
Tvättstuga	25 412	36 628
Trapphus/port/entr	4 761	4 207
Dörrar och lås/porttele	40 079	30 974
VVS	174 810	128 934
Värmeanläggning/undercentral	8 454	0
Ventilation	162 689	65 046
Elinstallationer	134 257	22 649
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 419	0
Hissar	111 331	122 150
Tak	20 904	0
Fönster	4 365	3 298
Garage/parkering	18 374	31 306
Vattenskada	30 174	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 157	1 115
Summa	815 304	503 981

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	107 502
VVS	929 736	0
Fönster	0	3 185 408
Garage/parkering	0	189 432
Summa	929 736	3 482 342

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	329 503	327 925
Uppvärmning	1 772 771	1 388 480
Vatten	450 153	309 266
Sophämtning/renhållning	286 346	235 884
Summa	2 838 773	2 261 555

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	158 208	210 205
Kabel-TV	20 273	25 694
Bredband	52 828	70 520
Fastighetsskatt	319 300	314 339
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	549 020	620 758

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	13 220	3 286
Tele- och datakommunikation	4 634	14 388
Juridiska åtgärder	5 413	89 827
Inkassokostnader	4 078	2 054
Revisionsarvoden extern revisor	25 179	28 635
Revisionsarvoden internrevisor	3 500	0
Fritids och trivselkostnader	392	0
Föreningskostnader	19 485	24 194
Förvaltningsarvode enl avtal	194 413	218 445
Överlåtelsekostnad	42 081	12 840
Pantsättningskostnad	33 418	22 061
Korttidsinventarier	11 360	0
Administration	51 079	158 871
Konsultkostnader	38 312	87 138
Bostadsrätterna Sverige	4 090	8 470
Föreningsavgifter	5 664	5 712
Summa	456 318	675 922

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Arbetsgivaravgifter	55 388	48 822
Summa	227 288	206 322

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 016 957	708 768
Dröjsmålsränta	50	148
Övriga finansiella kostnader	6 013	0
Summa	1 023 020	708 916

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 708 059	179 708 059
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 708 059	179 708 059
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 854 202	-13 861 262
Årets avskrivning	-992 940	-992 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 847 142	-14 854 202
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 860 917	164 853 857
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 313	168 313
Utgående anskaffningsvärde	168 313	168 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-168 313	-168 313
Utgående avskrivning	-168 313	-168 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 870	29 042
Transaktionskonto	2 705 451	2 700 363
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 805 621	3 797 579

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 211	0
Förutbet fast skötsel	36 074	0
Förutbet försäkr premier	79 106	0
Förutbet kabel-TV	6 765	0
Förutbet bredband	17 609	0
Upplupna intäkter	6 240	0
Summa	176 005	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-19	1,15 %	9 300 000	9 300 000
Nordea	2025-05-30	3,01 %	7 287 022	7 687 022
Nordea	2025-12-18	2,68 %	16 400 000	16 500 000
Summa			32 987 022	33 487 022
Varav kortfristig del			32 987 022	24 187 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 487 022 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 041	0
Uppl kostn el	31 887	0
Uppl kostnad Värme	198 309	0
Uppl kostn räntor	50 277	51 757
Uppl kostn vatten	70 122	0
Uppl kostnad Sophämtning	30 374	0
Uppl kostnad arvoden	189 628	144 904
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 581	44 512
Förutbet hyror/avgifter	768 069	676 832
Summa	1 412 288	918 005

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 773 000	73 773 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Clausen Marianne
Styrelseledamot

Falk Peter
Styrelseledamot

Julin Maja
Styrelseledamot

Karlsson David
Styrelseledamot

Lundell Christina
Styrelseledamot

Robinell Jesper
Styrelseledamot

Tina Finnäs
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

Madeleine Halleen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.03.2025 08:35

DOCUMENT ID:

SyZk6b7_oke

ENVELOPE ID:

ryNA3bQusyl-SyZk6b7_oke

DOCUMENT NAME:

Brf Kannan 13, 769604-8748 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID KARLSSON david.carlsson@sobona.se	Signed Authenticated	07.03.2025 08:36 07.03.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.180
2. TINA FINNÄS tina.finnas@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 10:14 07.03.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.111
3. MARIANNE CLAUSEN marianne.clausen@live.com	Signed Authenticated	07.03.2025 10:25 07.03.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.4.108
4. Maja Cecilia Julin maja.julin@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 10:27 07.03.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.33.5
5. CHRISTINA LUNDELL christina.lundell@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 15:54 07.03.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.176
6. JESPER ROBINELL jesper.robinell@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 16:49 07.03.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.116.215
7. PETER FALK peter.b.falk@gmail.com	Signed Authenticated	09.03.2025 21:12 09.03.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.31
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 09:27 10.03.2025 03:39	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166
9. Madeleine Christina Halleen mch916@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 14:25 10.03.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.191

* 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 2024.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 2024 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 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Madeleine Halleen
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 14:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.03.2025 08:35

DOCUMENT ID:

S1JTWXuoke

ENVELOPE ID:

B1mC3WmdjJe-S1JTWXuoke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	10.03.2025 09:26 10.03.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166
2. Madeleine Christina Halleen mch916@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2025 14:24 10.03.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.191

* 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