



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kannan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 bostadslägenheter 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 2025-08-05 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kannan 13	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 9 969 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tina Finnäs	Ordförande
Christina Lundell	Styrelseledamot
David Karlsson	Styrelseledamot
Maja Cecilia Julin	Styrelseledamot
Marianne Clausen	Styrelseledamot
Peter Falk	Styrelseledamot
Poa Hellqvist	Styrelseledamot
Greta Jonsson	Suppleant
Pontus Svensson	Suppleant

Valberedning

Carl Mårn
Evelina Lycke

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Revisorer

Cornelia Gustavsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Madeleine Halleen	Revisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● V/A-stammar till vindsvåningar (Stammar på Torbjörn Klockares gata 7 byttes 1978 och i övriga trapphus 1987).
Ventilationen renoverad.
El-stigare till vindsvåningar (Övriga trapphus 1987).
- 2008** ● Fönsterrenovering.
- 2009** ● Installation undercentral för fjärrvärme.
- 2012** ● Åtgärder, tak.
- 2013** ● Byte av elstigar (3-fas).
- 2016** ● OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
Renovering gårdsbjälklag.
- 2017** ● Ombyggnad av gård.
- 2018** ● Installation av fläktar på yttertaket.
- 2020** ● Renovering och målning av samtliga trappuppgångars ytterdörrar. Radonmätning har utförts.
- 2023** ● Byte samt filmning, besiktning och kartläggning av avloppsledningar i Torbjörn klockares gata 7.
Installation av laddstolpar.
Fönsterrenovering.
- 2024** ● Byte av fläktar Norrbackagatan 70A & B.
SBA, systematiskt brandskyddsarbete.
Byte och injustering av termostater i samtliga lägenheter och lokaler.
- 2025** ● OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
Omfattande taksäkerhetsarbete.
Fönster, vindslägenhet, TKG 5, byte.
Byte av horisontella avloppsledningar (förutom TKG7 som utfördes 2023).

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Målning av trapphus.
Byte av hisslinor och modernisering av hissmaskin och styrsystem.
- 2026** ● Fasadputsning av gårdshus.
Byte av fönster, vindslägenheter, TKG 7 och Vikingagatan 43.
SBA, systematiskt brandskyddsarbete.
Förstudie/besiktning av putsfasad inför planerat byte 2030.
- 2027-2071** ● Se underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Norra Hiss
Bredband	Bahnhof
Byte av horisontella avloppsledningar	Victor Johansson Entreprenad
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsservice	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kontroll brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Målning av trapphus	Marcus Rehn Måleri
Snöskottning tak	S.O Tak & Bygg AB
Trädgård/Utemiljö	HSB Stockholm
Trappstädning	Tarjas
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

Föreningens lån om 25,6 mkr refinansierades under året och delades i två lika stora delar. Ett lån löper med rörlig ränta Stibor 3M + 0,42 % till 2026-11-19 utan amortering och ett med fast ränta 2,83 % till 2028-11-15 med amortering om 100 tkr per år.

Styrelsen fattade beslut i december 2025 om en avgiftshöjning för 2026 med 7%.

Byte av fönster i vindslägenhet i TKG 5 har gjorts under året. Byten i vindslägenheter på TKG 7 och Vikingagatan 43 löper på under första halvan av 2026. En förstudie under 2026 får visa om ytterligare fönster i vindslägenheter är i behov av byte.

I December tillföll en av föreningens hyresrätter föreningen. Hyresrätten är på 76kvm och har getts ett schablonvärde i 2026 års budget på 7 miljoner kronor. Det betyder att föreningen nu har 7 hyresrätter.

Styrelsen har fortsatt arbetet i arbetsgrupper runt energi, fastighetsutveckling, planerade renoveringar och konkurrensutsättning av avtal och ser systematiskt och ansvarsfullt över åtgärder som kan förstärka ekonomin framåt.

Enligt nuvarande underhållsplan är föreningens sparandebehov för kommande underhåll 351kr/m2. Tar vi hänsyn till dolda tillgångar i form av hyresrätter som kan upplåtas samt lokalomvandlingsprojektet kan föreningen stärka kassan med 56mkr resp 10mkr. Det resulterar i ett verkligt sparandebehov om 216kr/m2.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningen sa upp avtalet med Tarjas städ AB den 17 september 2025. Avtalet löpte ut 251231. Föreningen har tecknat avtal med Johnler & Partners AB. Avtalet trädde i kraft 260101.

Föreningen sa upp avtalet med Brandsäkra AB den 23 juni 2025. Avtalet löper till 260331. Föreningen har tecknat avtal med Driftia förvaltning AB för brandsäkerhet. Avtalstiden påbörjades per den 260331.

Föreningen sa upp avtalet med HSB för trädgård/utemiljö den 16 december 2025. Avtalet löper ut den 30 juni 2026. Arbetet med inhämtning av offerter för pågår under våren 2026.

Föreningen sa under året upp avtalet med Hissen AB. Avtalet löpte ut den 2025-06-30. Avtalet med nya leverantören Norra Hiss kom igång 1 juli.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 397 984	7 966 375	7 215 779	7 120 169
Resultat efter fin. poster	-522 147	-722 707	-3 314 701	516 033
Soliditet (%)	79	79	79	-
Yttre fond	1 755 557	2 266 293	978 672	961 663
Taxeringsvärde	432 735 000	429 207 000	429 207 000	429 207 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	655	580	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	68,3	66,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 829	3 888	3 947	4 509
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 259	3 309	3 359	3 811
Sparande / kvm totalyta, kr	195	120	116	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	33	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	178	139	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	45	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	256	203	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	3,06	1,98	-
Räntekänslighet (%)	5,51	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. Kostnader för underhåll av värmeanläggning och målning av trapphus som utfördes under 2025 klassas som rent underhåll. Kostnaden för dessa åtgärder har ianspråktagits från fonden för yttre underhåll. Under året har föreningen gått över från K2 till K3 redovisnings regelverket vilket möjliggör avskrivningar av större underhållsprojekt och därigenom balanserar föreningens ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 791 289	-	-	112 791 289
Upplåtelseavgifter	21 874 200	-	-	21 874 200
Fond, yttre underhåll	2 266 293	-929 736	419 000	1 755 557
Balanserat resultat	-3 149 907	207 029	-419 000	-3 361 878
Årets resultat	-722 707	722 707	-522 147	-522 147
Eget kapital	133 059 168	0	-522 147	132 537 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 942 877
Årets resultat	-522 147
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 000
Totalt	-3 884 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	499 103
Balanseras i ny räkning	-3 384 921

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 397 984	7 966 375
Övriga rörelseintäkter	3	410 340	166 371
Summa rörelseintäkter		8 808 324	8 132 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 478 748	-6 177 015
Övriga externa kostnader	9	-585 055	-456 318
Personalkostnader	10	-232 923	-227 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 244 708	-992 940
Övriga rörelsekostnader		-48 917	0
Summa rörelsekostnader		-8 590 350	-7 853 561
RÖRELSERESULTAT		217 974	279 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 267	21 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-758 388	-1 023 020
Summa finansiella poster		-740 121	-1 001 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 147	-722 707
ÅRETS RESULTAT		-522 147	-722 707

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	163 785 182	163 860 917
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		163 785 182	163 860 917
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 785 182	163 860 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 629	154 979
Övriga fordringar	14	3 590 088	3 805 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	185 070	176 005
Summa kortfristiga fordringar		3 837 787	4 136 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 837 787	4 136 605
SUMMA TILLGÅNGAR		167 622 969	167 997 522

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 665 489	134 665 489
Fond för yttre underhåll		1 755 557	2 266 293
Summa bundet eget kapital		136 421 046	136 931 782
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 361 878	-3 149 907
Årets resultat		-522 147	-722 707
Summa ansamlad förlust		-3 884 025	-3 872 614
SUMMA EGET KAPITAL		132 537 021	133 059 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 700 000	0
Summa långfristiga skulder		12 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 787 022	32 987 022
Leverantörsskulder		1 071 096	420 318
Skatteskulder		43 215	18 615
Övriga kortfristiga skulder		23 267	100 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 461 348	1 412 288
Summa kortfristiga skulder		22 385 948	34 938 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 622 969	167 997 522

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 974	279 185
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 244 708	992 940
	2 462 682	1 272 125
Erhållen ränta	18 267	21 128
Erlagd ränta	-714 558	-1 024 500
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 766 391	268 753
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 716	-94 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	603 764	332 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 342 439	506 582
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 168 973	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 168 973	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-326 534	6 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 775 751	3 769 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 449 217	3 775 751

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kannan 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,38 %
Yttertak	1,76 - 3,33 %
Fasader	16,57 %
Balkonger	16,57 %
Fönster	2,50 - 10,36 %
Stamledningar VA	2,00 - 6,90 %
Stamledningar Värme	1,97 %
Styr & övervakning	9,20 %
Ventilation	9,20 %
El	2,18 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 898 156	5 559 694
Hysesintäkter bostäder	871 734	822 396
Hysesintäkter lokaler	435 424	434 560
Hysesintäkter lokaler, moms	637 206	584 972
Hysesintäkter garage	368 955	386 739
Deb. fastighetsskatt	45 780	40 684
Deb. fastighetsskatt, moms	33 207	30 204
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-11 325
Elintäkter laddstolpe	30 000	28 500
Uppvärmning	3 252	3 252
Uppvärmning, moms	5 652	5 652
Påminnelseavgift	1 680	1 560
Dröjsmålsränta	51	172
Pantsättningsavgift	29 944	34 184
Överlåtelseavgift	24 540	36 108
Administrativ avgift, moms	1 274	245
Administrativ avgift	1 813	1 127
Andrahandsuthyrning	9 310	7 646
Öres- och kronutjämning	6	5
Summa	8 397 984	7 966 375

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 720	6 240
Övriga intäkter	2 750	55 761
Försäkringsersättning	27 116	0
Återbäring försäkringsbolag	106 820	104 370
Återvunnen moms	254 934	0
Summa	410 340	166 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	227 775	228 453
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 797	14 108
Fastighetsskötsel gård enl avtal	147 108	116 552
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	69 527	66 489
Städning enligt avtal	195 945	183 705
Städning utöver avtal	12 888	45 596
Besiktningar	43 525	0
Hissbesiktning	13 625	15 161
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	79 738	0
Brandskydd	33 867	39 957
Myndighetstillsyn	23 925	0
Gårdkostnader	3 019	34 831
Gemensamma utrymmen	45 944	0
Sophantering	0	18 636
Snöröjning/sandning	100 119	238 701
Serviceavtal	41 807	2 483
Mattvätt/Hyrmattor	12 329	11 901
Förbrukningsmaterial	9 390	27 611
Summa	1 072 329	1 044 182

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	34 334	0
Hyseslägenheter	0	17 906
Bostadsrättslägenheter	0	5 595
Hyseslokaler	0	3 843
Förskola	0	44 776
Tvättstuga	20 756	25 412
Trapphus/port/entr	0	4 761
Dörrar och lås/porttele	41 548	40 079
VVS	150 304	174 810
Värmeanläggning/undercentral	33 899	8 454
Ventilation	128 808	162 689
Elinstallationer	54 205	134 257
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 390	2 419
Hissar	153 831	111 331
Tak	0	20 904
Fönster	0	4 365
Garage/parkering	0	18 374
Vattenskada	4 002	30 174
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 157
Summa	624 077	815 304

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	394 005	0
VVS	0	929 736
Värmeanläggning	105 099	0
Summa	499 103	929 736

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	337 700	329 503
Uppvärmning	1 523 195	1 772 771
Vatten	412 032	450 153
Sophämtning/renhållning	286 877	286 346
Grovsopor	33 304	0
Summa	2 593 108	2 838 773

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	245 946	158 208
Kabel-TV	26 965	20 273
Bredband	74 620	52 828
Fastighetsskatt	344 230	319 300
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
Summa	690 131	549 020

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 987	13 220
Tele- och datakommunikation	5 582	4 634
Juridiska åtgärder	62 143	5 413
Inkassokostnader	6 577	4 078
Revisionsarvoden extern revisor	29 092	25 179
Revisionsarvoden internrevisor	3 500	3 500
Styrelseomkostnader	3 240	0
Fritids och trivselkostnader	1 265	392
Föreningskostnader	19 395	19 485
Förvaltningsarvode enl avtal	194 455	194 413
Överlåtelsekostnad	24 396	42 081
Pantsättningskostnad	28 714	33 418
Korttidsinventarier	0	11 360
Administration	18 032	51 079
Konsultkostnader	160 998	38 312
Bostadsrätterna Sverige	12 560	4 090
Föreningsavgifter	7 118	5 664
Summa	585 055	456 318

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arbetsgivaravgifter	56 523	55 388
Summa	232 923	227 288

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	758 379	1 016 957
Dröjsmålsränta	9	50
Övriga finansiella kostnader	0	6 013
Summa	758 388	1 023 020

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 708 059	179 708 059
Årets inköp	2 168 973	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 877 032	179 708 059
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 847 142	-14 854 202
Årets avskrivning	-2 244 708	-992 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 091 850	-15 847 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 785 182	163 860 917
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 335 133</i>	<i>87 335 133</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 785 000	127 675 000
Taxeringsvärde mark	276 950 000	301 532 000
Summa	432 735 000	429 207 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 313	168 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 313	168 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-168 313	-168 313
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 313	-168 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 745	29 870
Skattefordringar	10 350	0
Momsavräkning	90 776	0
Transaktionskonto	2 390 825	2 705 451
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 590 088	3 805 621

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	45 240	30 211
Förutbet fast skötsel	37 496	36 074
Förutbet försäkr premier	83 425	79 106
Förutbet kabel-TV	6 751	6 765
Förutbet bredband	6 533	17 609
Förutbet förvaltning	5 625	0
Upplupna intäkter	0	6 240
Summa	185 070	176 005

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-11-19	1,15 %		9 300 000
Nordea	2025-12-18	2,68 %		16 400 000
Nordea	2026-05-29	2,56 %	6 887 022	7 287 022
Nordea	2026-11-19	2,37 %	12 800 000	
Nordea	2028-11-15	2,83 %	12 800 000	
Summa			32 487 022	32 987 022
Varav kortfristig del			19 787 022	32 987 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 987 022 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	20 796	14 041
Uppl kostn el	32 329	31 887
Uppl kostnad Värme	200 164	198 309
Uppl kostn räntor	94 107	50 277
Uppl kostn vatten	52 601	70 122
Uppl kostnad Sophämtning	22 455	30 374
Uppl kostnad arvoden	195 380	189 628
Beräknade uppl. sociala avgifter	61 388	59 581
Förutbet hyror/avgifter	782 128	768 069
Summa	1 461 348	1 412 288

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

73 773 000

2024-12-31

73 773 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

Christina Lundell
Styrelseledamot

David Karlsson
Styrelseledamot

Maja Cecilia Julin
Styrelseledamot

Marianne Clausen
Styrelseledamot

Peter Falk
Styrelseledamot

Poa Hellqvist
Styrelseledamot

Tina Finnäs
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Cornelia Gustavsson
Revisor

Madeleine Halleen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 20:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:

r1k_EtMjZg

ENVELOPE ID:

BJlpPEKfjZl-r1k_EtMjZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kannan 13, 769604-8748 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

23 pages

SHA-512:

8239c9936cb467f6dbbb5dbeec15ea0193f0968c5b5229
1616024725d521915726309a571e161123b729bd346eb
a64ab3c768291c58e2cb6d96096bf27cda7a4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maja Cecilia Julin maja.julin@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:24 26.03.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.33.10
2. MARIANNE CLAUSEN marianne.clausen@live.co m	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:06 26.03.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.6.138
3. CHRISTINA LUNDELL christina.lundell@gmail.c om	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:31 26.03.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.180
4. TINA FINNÄS tina.finnas@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:25 26.03.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.143
5. PETER FALK peter.b.falk@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:53 26.03.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.0
6. DAVID KARLSSON david.carlsson@sobona.s e	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:11 26.03.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.62
7. POA HELLQVIST poa.c.hellqvist@gmail.co m	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:31 26.03.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.133
8. Madeleine Christina Halle en mch916@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:19 27.03.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.191
9. Clara Cornelia Pia Gustaf sson cornelia.gustafsson@bore vision.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 20:13 27.03.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.37

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kannan 13 för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Kannan 13 för räkenskapsåret 2025 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Madeleine Halleen
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 20:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 26.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:

Sy0P4FzoWe

ENVELOPE ID:

S1aDEtGobe-Sy0P4FzoWe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kannan 13.pdf

2 pages

SHA-512:

874d73fe795ca9d918c7b70c953779db51b1fc6dbb5c8ff
dc846a3da0e855bf98739b0ad122d2208b663c904d286
e8cca56ced546b87c9194479f9fbc521d788

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Madeleine Christina Halle en mch916@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2026 10:20 27.03.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.213.191
2. Clara Cornelia Pia Gustaf sson cornelia.gustafsson@bore vision.se	Signed Authenticated	27.03.2026 20:13 27.03.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.37

* 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

Attachments

No attachments related to this 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