



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024--08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kannan 12	1925-01-01	1925
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	43
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 342
Totalt 62 objekt		2 385

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 1 rok, 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Björklund	Ordförande	2019-05-29	2024-06-18
Kenneth Nilsson	Ordförande	2024-06-18	
Susan Ellen Celino	Ledamot	2021-01-26	
Fredrik Birkeland	Ledamot	2023-09-12	
Linnéa Brodén	Ledamot	2021-09-07	2024-10-15
Fanny Wegebrand	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samliga ledamöter. Alla är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening eller av Susan Ellen Celino, Kenneth Nilsson och Fredrik Birkeland.

Revisorer har varit: Måns Cederberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Amanda Husu, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-09.

Under år 2024 genomfördes horisontellt stambyte av avloppsledningarna i källaren och bottenplattan samt föreningens tre dagvattenbrunnar på gården. Synliga ledningar byttes ut till nya plaströr medan ingjutna stammar relinades. Arbetet har besiktigats och godkänts. Investeringen för det genomförda stambytet uppgick till ca 1,4 mnkr inklusive moms. Vad gäller vertikalstammarna så byttes de år 1986 samt spolades och filmades senast år 2023. Styrelsen har inte fattat något beslut om vertikalt stambyte, utan konstaterar att det kommer att ske med hänsyn till stammarnas faktiska tekniska livslängd och i medlemmarnas bästa intresse.

Under år 2024 har även reparation gjorts av ventilationskanaler (ESSVENT) till fyra vindslägenheter som var felaktigt monterade från när vindslägenheterna byggdes år 2016. Kostnad för detta uppgick till ca 218 tkr inklusive moms.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Under kvartal 1 år 2025 kommer en ny och uppdaterad underhållsplan att tas fram.

År 2024 har i övrigt präglats av fortsatt höga räntor samt stora prisökningar till följd av inflationen hos flertalet av föreningens leverantörer, däribland vår ekonomiska förvaltare HSB, Stockholm Vatten och Avfall samt Stockholm Exergi. Stockholm Exergi har monopol på fjärrvärmenätet i Stockholm och höjde priserna med 12 % år 2024. År 2025 höjer de priserna med ytterligare 6 %. Det vill säga kraftiga prishöjningar där föreningen har ett obefintligt förhandlingsutrymme. Fjärrvärmekostnaden utgör cirka 25 % av föreningens kostnader, varför frågan om energieffektivisering fortsatt står högt på styrelsens agenda. För att möjliggöra fortsatt sparande till underhåll och täcka de ökade operativa kostnaderna, beslutade styrelsen att per 1 januari 2025 höja årsavgifterna med 8 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Byte av stamventiler i källare och termostater i lägenheter
2023	Spolning och filmning av stammar
2024	Stambyte och relining av horisontella avloppsstammar/ ledningar i bottenplattan samt dagvattenbrunnar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Inga åtgärder beslutade, förutom att underhållsplan ska uppdateras under det första kvartalet år 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	30	0	51	98	114
Skuldsättning, kr/kvm	3 246	2 722	3 140	3 140	3 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 305	2 772	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	315	274	242	232	207
Årsavgifter, kr/kvm	857	829	659	650	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	941	937	764	754	716
Nettoomsättning, tkr	2 244	2 214	1 819	1 797	1 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-704	-646	-596	-333	-252
Soliditet, %	56	61	59	61	62

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten samt reparation av ventilationskanaler till fyra vindslägenheter som var felaktigt monterade från när vindslägenheterna byggdes år 2016. Kostnad för detta uppgick till ca 218 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 147 930 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 30 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjd avgift med 8% fr o m 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 857	0	0	64 857
Upplåtelseavgifter, kr	13 250 000	0	0	13 250 000
Underhållsfond, kr	1 558 705	0	531 977	2 090 682
S:a bundet eget kapital, kr	14 873 562	0	531 977	15 405 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 067 243	-646 372	-531 977	-4 245 592
Årets resultat, kr	-646 372	646 372	-704 135	-704 135
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 713 615	0	-1 236 112	-4 949 727
S:a eget kapital, kr	11 159 947	0	-704 135	10 455 812

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 023 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	-3 713 615
Årets resultat, kr	-704 135
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 023
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 949 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 949 727
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 243 835	2 214 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	930	19 933
Summa Rörelseintäkter		2 244 765	2 234 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 530	-1 870 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 732	-78 448
Personalkostnader	Not 6	-140 663	-137 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 473	-492 396
Summa Rörelsekostnader		-2 627 398	-2 578 759
Rörelseresultat		-382 634	-344 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 149	10 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-323 651	-312 278
Summa Finansiella poster		-321 502	-301 671
Resultat efter finansiella poster		-704 135	-646 372
Resultat före skatt		-704 135	-646 372
Årets resultat		-704 135	-646 372

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 981 169	17 126 569
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 981 169	17 126 569
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 981 669	17 127 069

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 395	6 382
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	695 557	605 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 862	134 061
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		829 814	746 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa Omsättningstillgångar		829 814	1 146 020
Summa Tillgångar		18 811 483	18 273 088

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 314 857	13 314 857
Fond för yttre underhåll	2 090 682	1 558 705
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 405 539	14 873 562

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 245 592	-3 067 243
Årets resultat	-704 135	-646 372
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 949 727	-3 713 615

Summa Eget kapital**10 455 812****11 159 947**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 491 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	6 491 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 741 250	0
Leverantörsskulder		103 102	151 477
Skatteskulder		4 280	11 398
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	58 362	48 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	448 678	410 468
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 355 672	621 891

Summa Skulder**8 355 672****7 113 141****Summa Eget kapital och skulder****18 811 483****18 273 088**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -382 634 -344 701

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 557 473 492 396

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

557 473 492 396

Erhållen ränta

11 569 1 187

Erlagd ränta

-324 656 -309 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-138 247 -160 868

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 218 -8 000

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -6 465 23 472

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-9 682 15 472

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-147 930 -145 396

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 412 074 -344 908

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 412 074 -344 908

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 250 000 -1 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 250 000 -1 000 000

Årets kassaflöde

-310 003 -1 490 304

Likvida medel vid årets början

1 004 231 2 494 535

Likvida medel vid årets slut

694 228 1 004 231

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 348 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 940 532	1 940 367
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	67 500	0
	Hyror lokaler	143 312	134 536
	Hyror förbrukningsbaserad	3 660	3 660
	Hyror informationsöverföring	22 500	89 996
	Övriga primära intäkter	66 331	45 566
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 243 835	2 214 125
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 243 835	2 214 125
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	930	19 933
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	930	19 933

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-159 762	-181 261
	Snö och halk-bekämpning	-36 044	-33 997
	Reparationer	-98 531	-263 488
	Planerat underhåll	-218 022	-153 875
	Försäkringsskador	-102 893	-117 170
	El	-66 656	-70 068
	Uppvärmning	-563 837	-450 141
	Vatten	-120 933	-133 158
	Sophämtning	-41 056	-83 083
	Fastighetsförsäkring	-52 416	-49 595
	Kabel-TV och bredband	-115 544	-114 776
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 440	-108 569
	Förvaltningsavtalskostnader	-117 079	-111 248
	Övriga driftkostnader	-36 316	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 838 530	-1 870 430
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-34 013	-35 814
	Extern revision	-18 625	-12 000
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Medlemsavgifter	-14 610	-13 610
	Föreningsverksamhet	-5 334	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 650	-17 024
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 732	-78 448
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-102 700	-102 300
	Sociala avgifter	-34 963	-32 185
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 663	-137 485
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	368	810
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 530	9 760
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	251	37
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 149	10 607

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-322 491	-308 779
	Övriga räntekostnader	-1 160	-3 499
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-323 651	-312 278
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 050 000	23 705 092
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 750	75 750
	Årets investeringar	1 412 074	344 908
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 537 824	24 125 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 999 181	-6 512 565
	Årets avskrivningar	-557 473	-486 616
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 556 654	-6 999 181
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 981 169	17 126 569
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	603 000	603 000
	<i>Summa</i>	113 164 000	113 164 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 969 000	10 969 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 969 000	10 969 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	694 228	604 231
	Skattekonto	1 329	1 345
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	695 557	605 576

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	9 420
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 862	124 641
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 862	134 061

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,05%	2025-08-28	1 270 000	0
SEB	3,05%	2025-08-28	1 103 750	0
SEB	3,05%	2025-08-28	2 002 500	0
SEB	2,97%	2025-04-28	2 115 000	0
SEB	2,97%	2025-05-28	1 000 000	0
SEB	3,02%	2025-08-28	250 000	0
			7 741 250	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 741 250
Kortfristig del	7 741 250

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	29 187	29 187
Övriga kortfristiga skulder	29 175	19 361
Summa Övriga skulder	58 362	48 548

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	182 041	159 956
Upplupna räntekostnader	6 710	7 715
Övriga upplupna kostnader	259 927	242 797
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 678	410 468

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Måns Cederberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:09:43



SUSAN ELLEN CELINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 18:20:33



FREDRIK BIRKELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:50:18



FANNY WEGEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:11:21



MÅNS CEDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:48:55



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:27:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-05 kl. 09:49:51



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:27:22



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.