



Org Nr: 702001-0745

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Org.nr: 702001-0745

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kannan 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	61	2 343
Lokaler	2	43

Föreningens fastighet är byggd 1925 värdeår 1987

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stad Brandförsäkringskontor.
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av samtliga fönster och entrédörrar samt dörrar till balkonger i trapphusen.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Ej fastställt	Fasad	Putsning av fasaden
Ej fastställt	Tak, stuprör, hängrännor	Galvanisering, lackning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fönster	Renovering av fastighetens fönster och entréportar
2017	Trapphus/Källare	Ny el och belysning
2017	Undercentral	Utbyte undercentral
2017	Vind	Ombyggnad av vind till 10 nya lägenheter
2017	Hissar	Installation av hissar
2016	Tak	Omläggning av tak
2014	Trapphus	Målning av trapphus
2004	Fönster	renovering
1986	Stammar	Byte stammar kök och badrum

Övriga väsentliga händelser

Inga övriga väsentliga händelser. *px*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johan Olsson	Ordförande
Catherine Arvidsson	Sekreterare
Jonathan Ossmark	Ledamot/Vice ordförande
Anna De Geer	Ledamot
Christian Jakobsson	Ledamot
Krister Björklund	Ledamot
Rebecka Söderberg	Ledamot
Helena Sundell	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-13 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Krister Björklund	Ordförande
Anna De Geer	Sekreterare
Jonathan Ossmark	Ledamot/Vice ordförande
Rebecka Söderberg	Ledamot
Christian Jakobsson	Ledamot
Therese Fyhn	Ledamot
Helena Sundell	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Krister Björklund, Anna de Geer och Rebecka Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Krister Björklund, Anna De Geer och Jonathan Ossmark. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Göran Pettersson Föreningsvald ordinarie
BoREvision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Rebecka Söderberg.

Valberedning

Valberedningen består av Annina Salakka.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 84(84) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 7(12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	636	622	621	626	587
Totala intäkter kr/kvm	715	688	692	694	660
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	74	127	115	120
Belåning, kr/kvm	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	540	523	492	495	441
Energikostnader kr/kvm	217	211	188	184	162

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 706	1 641	1 651	1 655	1 574
Resultat efter finansiella poster	-300	-391	-140	81	45
Soliditet	62%	62%	63%	63%	5%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 705 929
Rörelsekostnader	- 1 940 046
Finansiella poster	- 66 330
Årets resultat	-300 447
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 516 117
Årets sparande	215 670
Årets sparande per kvm total yta	90

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 857	13 250 000	1 025 204	-660 909	-391 494
Reservering till fond 2019			100 000	-100 000	
Reservering till fond 2018			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond 2019			0	0	
Ianspråktagande av fond 2018			-105 050	105 050	
Balanserad i ny räkning				-391 494	391 494
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-300 447
Belopp vid årets slut	64 857	13 250 000	1 120 154	-1 147 353	-300 447

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 047 353
Årets resultat	-300 447
Reservering till underhållsfond	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-1 447 800

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 447 800
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

NS

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 705 929	1 640 598
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 288 367	-1 246 639
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 900	-72 879
Planerat underhåll		0	-105 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-105 662	-103 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 117	-461 851
Summa rörelsekostnader		-1 940 046	-1 989 584
Rörelseresultat		-234 117	-348 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 851	3 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-69 181	-46 295
Summa finansiella poster		-66 330	-42 509
Årets resultat		-300 447	-391 494

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 719 502	16 902 960
Inventarier och maskiner	Not 8	100 176	102 741
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	92 400
		<u>18 819 677</u>	<u>17 098 101</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 820 177</u>	<u>17 098 601</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 757 676	3 759 472
Övriga fordringar	Not 11	9	3 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	97 490	64 905
		<u>1 855 174</u>	<u>3 827 421</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 255 174</u>	<u>4 227 421</u>
Summa tillgångar		<u>21 075 352</u>	<u>21 326 022</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 857	64 857
Upplåtelseavgifter	13 250 000	13 250 000
Yttre underhållsfond	1 120 154	1 025 204
	<u>14 435 011</u>	<u>14 340 061</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 147 353	-660 909
Årets resultat	-300 447	-391 494
	<u>-1 447 800</u>	<u>-1 052 403</u>
Summa eget kapital	<u>12 987 211</u>	<u>13 287 658</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>7 491 000</u>	<u>7 491 000</u>
	7 491 000	7 491 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	197 149	161 890
Skatteskulder	19 087	31 895
Övriga skulder	Not 15 30 181	32 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>350 724</u>	<u>321 298</u>
	597 141	547 364
Summa skulder	<u>8 088 141</u>	<u>8 038 364</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 075 352</u>	<u>21 326 022</u> PA

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-300 447	-391 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	516 117	461 851
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>215 670</u>	<u>70 357</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 549	47 666
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>49 777</u>	<u>59 273</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>235 898</u>	<u>177 295</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 208 794	-50 600
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-28 900</u>	<u>-128 426</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 237 694</u>	<u>-179 026</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-2 001 796	-1 731
Likvida medel vid årets början	4 159 472	4 161 202
Likvida medel vid årets slut	2 157 676	4 159 472

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

AK



HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

N

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 490 730	1 457 002
	Hyror	88 990	72 794
	Bredband	90 000	91 125
	Övriga intäkter	36 209	19 777
	Bruttoomsättning	1 705 929	1 640 698
	Hysesförluster	0	-100
		1 705 929	1 640 598
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	211 983	169 716
	Reparationer	92 002	103 969
	El	56 524	57 118
	Uppvärmning	404 382	382 035
	Vatten	57 465	63 321
	Sophämtning	62 716	62 879
	Fastighetsförsäkring	48 464	35 107
	Kabel-TV och bredband	112 626	138 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 817	88 827
	Förvaltningsarvoden	120 644	115 952
	Övriga driftkostnader	27 744	29 254
		1 288 367	1 246 639
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 352	25 970
	Administrationskostnader	3 188	23 986
	Extern revision	9 550	9 313
	Konsultkostnader	200	0
	Medlemsavgifter	13 610	13 610
		29 900	72 879
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	77 400	75 500
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	25 262	24 665
		105 662	103 165
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 159	1 844
	Ränteintäkter skattekonto	-108	4
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 800	1 927
	Övriga ränteintäkter	0	11
		2 851	3 786
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	68 575	46 295
	Övriga räntekostnader	606	0
		69 181	46 295

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 403 898	21 403 898
Anskaffningsvärde mark	75 750	75 750
Årets investeringar	2 301 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 780 842	21 479 648
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 576 688	-4 140 522
Årets avskrivningar	-484 652	-436 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 061 340	-4 576 688
Utgående bokfört värde	18 719 502	16 902 960
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	400 000	374 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	582 000	353 000
Summa taxeringsvärde	96 982 000	62 727 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	128 426	0
Årets investeringar	28 900	128 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 326	128 426
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 685	0
Årets avskrivningar	-31 465	-25 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 150	-25 685
Bokfört värde	100 176	102 741
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	92 400	41 800
Årets investeringar	2 208 794	50 600
Omklassificering till byggnad	-2 301 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	92 400
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9	3 045
	9	3 045
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	97 285	64 700
Upplupna intäkter	205	205
	97 490	64 905

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	400 000	400 000
	400 000	400 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	23122537	0,92%	2020-03-19	1 269 750	0
SE-Banken Bolån	23122634	0,92%	2020-03-19	2 103 750	0
SE-Banken Bolån	23122731	0,91%	2020-03-19	2 002 500	0
SE-Banken Bolån	23122804	0,45%	2020-03-19	2 115 000	0
				7 491 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 491 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 491 000

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 10 969 000 10 969 000

Not 15 Övriga skulder			
Depositioner		30 181	30 181
Övriga kortfristiga skulder		0	2 100
		30 181	32 281

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter		142 995	128 824
Övriga upplupna kostnader		207 729	192 474
		350 724	321 298

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 24/5-2020

Anna De Geer

Christian Jakobsson

Helena Sundell

Jonathan Ossmark

Krister Björklund

Rebecka Söderberg

Therese Fyhn

Vår revisionsberättelse har 2020-06-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Göran Petterson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Heim

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 11/6-2020

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Pettersson
Av föreningen vald revisor

Styrelsen har lagt hinder i vägen för intern revisionen.
Göran Pettersson