Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 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. Föreningen har en kompletterande styrelseansvarsförsäkring tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	68
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 342
Totalt 62 objekt		**2 410**

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st lägenheter med ett rum och kök, 12 st lägenheter med två rum och kök, 2 st lägenheter med tre rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenneth Nilsson	Ordförande	2024-06-18
Jimmy Frischenfeldt Bååth	Ledamot	2025-06-03
Susan Ellen Celino	Ledamot	2021-01-26
Fredrik Birkeland	Ledamot	2023-09-12
Fanny Wegebrand	Ledamot	2022-06-01
Sofia Malmström	Ledamot	2025-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Nilsson, Susan Celino, Fredrik Birkeland, Jimmy Frischenfeldt Bååth och Sofia Malmström.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Agnes Corluka och Denis Corluka, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intäkter
För att möjliggöra fortsatt sparande till underhåll och täcka de ökade operativa kostnaderna, beslutade styrelsen att per 1 januari 2025 höja årsavgifterna med 8%. Avgiftshöjningen var till följd av inflationen och höjda priser från flera av våra leverantörer, däribland vår ekonomiska förvaltare HSB Stockholm, Stockholm Vatten och Avfall samt Stockholm Exergi (fjärrvärmeleverantör med monopol). För år 2026 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften, som därmed lämnas oförändrad.

Årets resultat och kostnadsutveckling
Under året har föreningen byggt om ett tidigare förrådsutrymme i källaren till en uthyrningsbar lokal och samtidigt flyttat de förråd som fanns där till det gamla styrelserummet i källaren som renoverats i det syftet. Investeringen uppgick till drygt 60 tkr inklusive moms. Den färdigställda källarlokalen har hyrts ut till Haga Tårtcompani & Bageri och kommer öka föreningens lokalhyresintäkter framåt.

Under året har föreningens gemensamma låssystem i entréportar, soprum, cykelförråd och källare bytts ut till ett nytt, modernt och säkert låssystem. Detta har belstat årets resultat med cirka 47 tkr inklusive moms.

I slutet av året fick styrelsen information om att 3G-nätet skulle stängas ner, vilket innebar ett behov av att akut uppgradera nödtelefonerna i hissarna till 4G-nät. Det innebär en oförutsedd kostnad om drygt 43 tkr inklusive moms.

Framtida relining av vertikala stammar
Under 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.

Avseende våra vertikalstammar så kommer åtgärd ske med hänsyn till stammarnas faktiska tekniska livslängd och i medlemmarnas bästa intresse. För att tydliggöra vad det innebär, har styrelsen under året varit i dialog med tidigare leverantör av filmningen av stammarna och inhämtat en second opinion. Utifrån detta ser vi inget behov av ett stambyte i närtid och kan konstatera, baserat på nu känd information, att fräsning / relining är ett möjligt framtida alternativ (i stället för fullt stambyte). Relining skulle innebära en väsentligt lägre kostnad och mindre ingrepp än ett mer omfattande stambyte. I linje med leverantörens rekommendation, har styrelsen därför beslutat att:

- Genomföra en ny stamspolning och filmning inom en två-treårsperiod.
- Efter filmning, göra en ny bedömning, och vid behov göra en fräsning och relining av stammarna, alternativt besluta om ny spolning / filmning efter ytterligare två år och därefter göra en ny bedömning.

Uppdaterad underhållsplan
Föreningen har under året med hjälp av en teknisk konsult tagit fram en ny långsiktig underhållsplan som förtydligar fastighetens underhållsbehov. Planen är ett levande dokument som 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. Föreningen har därmed en aktuell 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 2025-01-16

Byte av ekonomisk förvaltare
Under året har styrelsen utvärderat förenignens ekonomiska förvaltare, som i dagsläget är HSB Stockholm. Efter inhämtande och utvärdering av offerter från flera ekonomiska förvaltare har styrelsen sagt upp nuvarande avtal med HSB Stockholm och tecknat ett nytt avtal med leverantören NABO från och med 1 januari 2027. Styrelsen bedömer att det kommer ge en väsentlig kostandsbesparing av föreningens kostnader för ekonomisk förvaltning från och med år 2027.

Föreningen firade 100 år!
Under år 2025 fyllde föreningen och vår fastighet 100 år, vilket vi i slutet av sommaren firade med med tårta och bubbel på föreningens innergård för alla medlemmar. Det var en trevlig tillställning och ett bra tillfälle att få träffa grannarna, utöver de sedvadnliga höst- och vårstädningarna.

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
2025	Ombyggnation till en ny uthyrningsbar lokal

Föreningen utför och planerar följande beslutade åtgärder under 2026:

Årtal	Åtgärd
2026	Mindre löpande underhållsåtgärder enligt underhållsplan
2026	OVK-besiktning och ventilationsrengöring

Medlemsinformation
Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	30	0	51	98
Skuldsättning, kr/kvm	3 196	3 246	2 722	3 140	3 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 289	3 305	2 772	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	5	5
Energikostnad, kr/kvm	271	315	274	242	232
Årsavgifter, kr/kvm	933	857	829	659	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	941	937	764	754
Nettoomsättning, tkr	2 424	2 244	2 214	1 819	1 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	-704	-646	-596	-333
Soliditet, %	55	56	61	59	61

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på oförutsedd kostnad för att uppgradera från 3G till 4G i nödtelefonerna i hissarna, uppgradering till nytt låssystem i källare och portar samt till följd av ej likvidtetspåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 450 057 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt säkerställa ett tillräckligt sparande ser styrelsen löpande över föreningens ekonomi och avgiftsnivå, exempelvis möjligheter till effektivisering och kostnadsbesparingar. Ytterligare förändring av årsavgiften eller upptagande av nya lån är främst beroende av framtida ränte- och investeringsnivåer samt inflationstakten i samhället.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	64 857	0	0	64 857
Upplåtelseavgifter, kr	13 250 000	0	0	13 250 000
Underhållsfond, kr	2 090 682	0	706 875	2 797 557
S:a bundet eget kapital, kr	**15 405 539**	**0**	**706 875**	**16 112 414**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 245 592	-704 135	-706 875	-5 656 602
Årets resultat, kr	-704 135	704 135	-256 536	-256 536
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 949 727**	**0**	**-963 411**	**-5 913 138**
S:a eget kapital, kr	**10 455 812**	**0**	**-256 536**	**10 199 276**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 125 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	-4 949 727
Årets resultat, kr	-256 536
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 913 138**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 913 138**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 423 654	2 243 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 435	930
Summa Rörelseintäkter		**2 425 089**	**2 244 765**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 553 565	-1 838 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 296	-90 732
Personalkostnader	Not 6	-199 770	-140 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-557 716	-557 473
Summa Rörelsekostnader		**-2 451 348**	**-2 627 398**
Rörelseresultat		**-26 260**	**-382 634**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	744	2 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-231 020	-323 651
Summa Finansiella poster		**-230 276**	**-321 502**
Resultat efter finansiella poster		**-256 536**	**-704 135**
Resultat före skatt		**-256 536**	**-704 135**
Årets resultat		**-256 536**	**-704 135**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 482 532	17 981 169
Summa Materiella anläggningstillgångar		**17 482 532**	**17 981 169**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**17 483 032**	**17 981 669**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 500	3 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 047 879	695 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	83 421	130 862
Summa Kortfristiga fordringar		**1 134 800**	**829 814**
Summa Omsättningstillgångar		**1 134 800**	**829 814**
Summa Tillgångar		**18 617 832**	**18 811 483**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 314 857	13 314 857
Fond för yttre underhåll		2 797 557	2 090 682
Summa Bundet eget kapital		**16 112 414**	**15 405 539**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 656 602	-4 245 592
Årets resultat		-256 536	-704 135
Summa Ansamlad förlust		**-5 913 138**	**-4 949 727**
Summa Eget kapital		**10 199 276**	**10 455 812**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 702 540	7 741 250
Leverantörsskulder		175 198	103 102
Skatteskulder		12 750	4 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	61 330	58 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	466 738	448 678
Summa Kortfristiga skulder		**8 418 556**	**8 355 672**
Summa Skulder		**8 418 556**	**8 355 672**
Summa Eget kapital och skulder		**18 617 832**	**18 811 483**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 260	-382 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	557 716	557 473
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**557 716**	**557 473**
Erhållen ränta	744	11 569
Erlagd ränta	-230 124	-324 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**302 077**	**-138 247**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 283	-3 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	100 698	-6 465
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**147 981**	**-9 682**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**450 057**	**-147 930**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-59 079	-1 412 074
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-59 079**	**-1 412 074**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-38 710	1 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-38 710**	**1 250 000**
Årets kassaflöde	**352 269**	**-310 003**
Likvida medel vid årets början	**694 228**	**1 004 231**
Likvida medel vid årets slut	**1 046 496**	**694 228**

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.

Beskattning
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 möte 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 095 872	1 940 532
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	90 000	90 000
	Hyror lokaler	149 731	143 312
	Hyror förbrukningsbaserad	3 660	3 660
	Övriga primära intäkter	84 391	66 331
	Summa Bruttoomsättning	**2 423 654**	**2 243 835**
	Summa Nettoomsättning	**2 423 654**	**2 243 835**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	1 435	930
	Summa Övriga rörelseintäkter	**1 435**	**930**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-292 927	-276 841
	Snö och halk-bekämpning	-16 250	-36 044
	Reparationer	-172 358	-98 531
	Planerat underhåll	-43 125	-218 023
	Försäkringsskador	-600	-102 893
	El	-66 294	-66 656
	Uppvärmning	-448 084	-563 837
	Vatten	-137 621	-120 933
	Sophämtning	-48 507	-41 056
	Fastighetsförsäkring	-63 560	-52 416
	Kabel-TV och bredband	-144 700	-115 544
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 540	-109 440
	Övriga driftkostnader	0	-36 316
	Summa Driftskostnader	**-1 553 565**	**-1 838 530**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 164	0
	Administrationskostnader	-64 027	-34 013
	Extern revision	-16 750	-18 625
	Konsultkostnader	-29 375	-12 500
	Medlemsavgifter	-15 600	-14 610
	Föreningsverksamhet	-10 596	-5 334
	Övriga förvaltningskostnader	-2 785	-5 650
	Summa Övriga externa kostnader	**-140 296**	**-90 732**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-152 009	-102 700
	Sociala avgifter	-47 761	-34 963
	Summa Personalkostnader	**-199 770**	**-140 663**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	426	368
	Ränteintäkter placeringar	0	1 530
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	318	251
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**744**	**2 149**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-229 970	-322 491
	Övriga räntekostnader	-1 050	-1 160
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-231 020**	**-323 651**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 462 074	24 050 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 750	75 750
	Årets investeringar	59 079	1 412 074
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**25 596 903**	**25 537 824**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 556 654	-6 999 181
	Årets avskrivningar	-557 716	-557 473
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 114 371**	**-7 556 654**
	Utgående redovisat värde	**17 482 532**	**17 981 169**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	886 000	561 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	561 000	603 000
Summa	**139 447 000**	**113 164 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 969 000	10 969 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**10 969 000**	**10 969 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 046 496	694 228
	Övriga fordringar	1 383	1 329
	Summa Övriga fordringar	**1 047 879**	**695 557**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 421	130 862
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**83 421**	**130 862**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	2,37%	2026-09-28	3 851 270	77 420
SEB	2,37%	2026-09-28	3 851 270	77 420
			7 702 540	**154 840**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 702 540
Kortfristig del	7 702 540

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	29 187	29 187
	Övriga kortfristiga skulder	32 143	29 175
	Summa Övriga skulder	**61 330**	**58 362**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	198 900	182 041
	Upplupna räntekostnader	7 606	6 710
	Övriga upplupna kostnader	260 232	259 927
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**466 738**	**448 678**

Årsredovisningen har fastställts 2026-03-05. 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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholms 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557572817304 Signerat SD, OO

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Dasht
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572817304 Signerat SD, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-12 kl. 14:02:48

Susan Ellen Celino
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:32:02

Jimmy Frischenfeldt Bååth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:38:38

Sofia Malmström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:15:32

Fredrik Birkeland
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 22:12:06

Fanny Wegebrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:27:08

Simon Dasht
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:12:32

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:04:04

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Dasht
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:14:57

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:02:52

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.