

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kannan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Harald Grönqvist
David Karlsson
Tina Finnäs
Peter Falk
Jesper Robinell

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Marianne Clausen
Lisa Lindblad
Johanna Lord

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Madeleine Halleén
Nicola Grez-Pancetti

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ansvarig: Jörgen Götehed

Valberedning

Yvonne Arnstad
Patrik Bosander
Christina Lundell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kannan 13	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

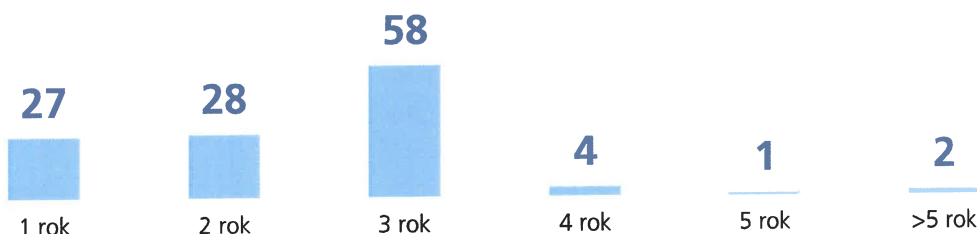
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 969 m², varav 9 089 m² utgör boyta och 880 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster. 



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk Förvaltning
HSB Trädgård	Trädgård/Utemiljö
Driftia	Fastighetservice
Söderbergs Mattleasing	Trapphusmattor
S.O Tak & Plåt AB	Tak snöskottning
Tarjas	Trappstädning
Comhem	TV grundutbud
Bahnhof	TV/Bredband/Telefoni
Hissbesiktningar i Sverige AB	Besiktning av hissar
KIWA Sweden AB	Besiktning av garageport

Föreningens ekonomi

Föreningen äger sin egen mark, vilket framgår av not 8.

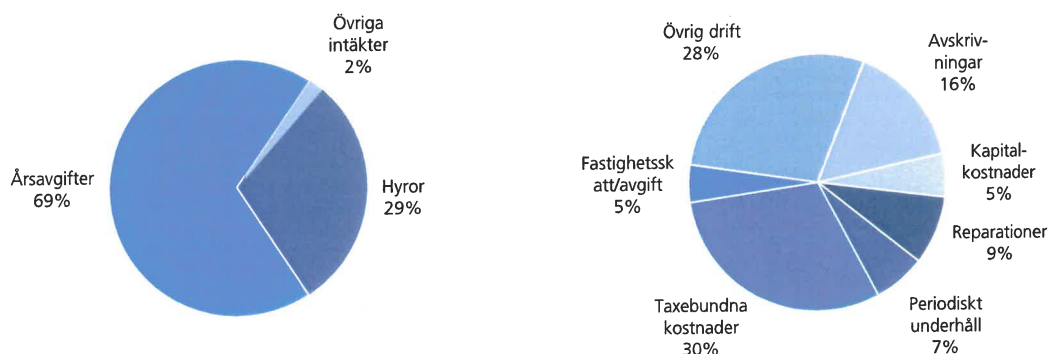
Ett av föreningens fyra lån är omsatt på fyra år till en lägre räntesats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 2 827 241	2020 3 423 071
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 233 101	7 070 378
Finansiella intäkter	301	278
Minskning kortfristiga fordringar	59 922	0
Ökning av kortfristiga skulder	131 373	0
	7 424 697	7 070 656
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 028 748	4 285 571
Finansiella kostnader	352 180	419 241
Ökning av kortfristiga fordringar	0	68 534
Minskning av långfristiga skulder	500 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	393 141
	5 880 928	7 666 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 371 009	2 827 241
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 543 769	-595 830

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten notes and signatures:
Handwritten "K" and "S" with arrows pointing to the table.
Handwritten "99" and "27" with a circle around "27".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

En renovering och genomgång av ytterportar genomfördes under året.

Slutgiltig OVK genomfördes i slutet av året och två fläktar ska bytas ut därefter.

Brandsäkerhet

Efter genomgång av brandsäkerhet under föregående år har systematiskt brandskyddsarbete påbörjats under år 2021.

Försäkring - Bostadsrättstillägg medlems eget ansvar

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring och det är enskild medlems ansvar att själv ordna med bostadsrättstillägg.

Årsstämma

Årsstämman genomfördes stadgeenligt. På grund av pandemin skedde årsstämman utomhus i enlighet med gällande restriktioner. 






Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	591	591	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 595	1 509	1 493	1 479
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 568	4 628	4 950	5 665
Elkostnad/m ² totalyta	26	19	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	123	113	114	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	42	53	63
Soliditet (%)	77	77	75	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	860	1 373	527	584
Nettoomsättning (tkr)	7 120	6 965	7 013	6 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 089 m² bostäder och 880 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	111 712 826	0	0	111 712 826
Upplåtelseavgifter	17 902 663	0	0	17 902 663
Fond för yttre underhåll	900 627	480 000	-59 373	480 000
S:a bundet eget kapital	130 516 116	480 000	-59 373	130 095 489
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	154 885	-480 000	1 432 287	-797 402
Årets resultat	859 543	859 543	-1 372 914	1 372 914
S:a fritt eget kapital	1 014 428	379 543	59 373	575 512
S:a eget kapital	131 530 544	859 543	0	130 671 001

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	859 543
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	634 885
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
summa balanserat resultat	1 014 428

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

418 964
1 433 392

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 



P.F


Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 120 108	6 965 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 993	104 880
Summa rörelseintäkter		7 233 101	7 070 378

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 486 522	-3 623 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 217	-507 734
Personalkostnader	Not 6	-151 010	-154 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-992 931	-992 931
Summa rörelsekostnader		-6 021 679	-5 278 502

RÖRELSERESULTAT

1 211 421 **1 791 877**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	301	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	-352 180	-419 241
Summa finansiella poster	-351 879	-418 963

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

859 543 **1 372 914**

ÅRETS RESULTAT

859 543 **1 372 914**

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	166 839 728	167 832 659
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		166 839 728	167 832 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 839 728	167 832 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		489	51 917
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 418 971	2 882 754
Summa kortfristiga fordringar		4 419 460	2 934 671
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		646	1 589
Summa kassa och bank		646	1 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 420 106	2 936 260
SUMMA TILLGÅNGAR		171 259 834	170 768 919

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "P.F." and "W".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 615 489	129 615 489
Fond för yttre underhåll	Not 11	900 627	480 000
Summa bundet eget kapital		130 516 116	130 095 489
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		154 885	-797 402
Årets resultat		859 543	1 372 914
Summa ansamlad förlust		1 014 428	575 512
SUMMA EGET KAPITAL		131 530 544	130 671 001
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 487 022	28 987 022
Summa långfristiga skulder		32 487 022	28 987 022
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		379 775	183 356
Skatteskulder		27 923	60 686
Övriga skulder		42 828	55 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	791 743	811 679
Summa kortfristiga skulder		7 242 269	11 110 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 259 834	170 768 919

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 RF

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	110 år	110 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 972 964	4 975 463
Hyror bostäder	861 006	831 459
Hyror lokaler momspliktiga	409 258	409 043
Hyror lokaler	554 520	486 171
Hyror garage	295 600	280 035
Kabel-TV intäkter	960	960
Hyesrabatt	-524	-40 352
Elintäkter laddstolpe	6 000	1 500
Värmeintäkter	8 907	15 423
Avgift andrahandsuthyrning	11 368	5 714
Öresutjämning	49	82
	7 120 108	6 965 498

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	107 800	102 900
Övriga intäkter	5 193	1 980
	112 993	104 880

Not 4 DRIFTKOSTNADER**Fastighetskostnader**

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	188 946	188 945
Fastighetsskötsel beställning	121 636	23 035
Fastighetsskötsel gård entreprenad	136 413	134 217
Fastighetsskötsel gård beställning	44 445	92 752
Snöröjning/sandning	165 529	27 231
Städning entreprenad	169 695	166 374
Städning enligt beställning	0	16 575
Mattvätt/Hyrmattor	9 611	9 611
Sotning	0	2 788
OVK Obl. Ventilationskontroll	55 369	0
Hissbesiktning	11 821	11 510
Myndighetstillsyn	0	31 575
Garage/parkering	2 769	0
Soppantering	7 335	0
Gård	2 115	0
Serviceavtal	30 933	30 933
Förbrukningsmateriel	9 039	15 433
Teleport/hissanläggning	2 225	2 225
Brandskydd	45 053	0
Fordon	420	0

1 003 355 **753 204****Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	19 902
Hyreslägenheter	0	9 450
Brf Lägenheter	59 898	3 750
Lokaler	30 424	37 074
Förskola	594	23 011
Tvättstuga	19 051	17 642
Källare	3 169	0
Entré/trapphus	21 086	6 295
Lås	14 631	6 301
VVS	33 317	95 348
Värmeanläggning/undercentral	64 323	91 071
Ventilation	5 833	59 590
Elinstallationer	12 745	21 684
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 944
Bredband	3 105	3 119
Hiss	100 386	57 641
Tak	132 228	109 168
Balkonger/altaner	2 881	0
Mark/gård/utemiljö	4 913	9 761
Garage/parkering	10 577	13 246
Skador/klotter/skadegörelse	2 081	4 808
Vattenskada	28 324	6 501

549 566 **603 307****Periodiskt underhåll**

Byggnad	68 647	0
Tvättstuga	146 625	0
Entré/trapphus	0	59 373
VVS	34 530	0
Fönster	169 163	0

418 964 **59 373**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK", "JH", "GF", and "DF".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	El	256 252	193 977
	Värme	1 223 020	1 128 485
	Vatten	238 325	181 575
	Sophämtning/renhållning	214 086	168 611
	Grovsopor	10 115	7 528
		1 941 799	1 680 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	178 390	172 000
	Kabel-TV	22 200	21 798
	Bredband	70 438	35 219
		271 028	229 017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	301 810	298 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 486 522	3 623 287

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 751	4 619
	Medlemsinformation	0	1 313
	Tele- och datakommunikation	23 686	9 503
	Juridiska åtgärder	2 852	75 175
	Inkassering avgift/hyra	2 355	8 100
	Hysesförluster	1	35 585
	Revisionsarvode extern revisor	24 139	24 015
	Föreningskostnader	2 128	1 929
	Fritids- och trivselkostnader	299	0
	Förvaltningsarvode	200 649	196 360
	Administration	93 475	90 922
	Konsultarvode	24 513	46 788
	Föreningsavgifter	5 018	5 164
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 350	8 260
		391 217	507 734

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 751	123 248
	Sociala kostnader	31 259	31 302
		151 010	154 550

Handwritten signatures and initials:
ZK, SK, PG, PF, 10

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
		854 528	854 528
	Byggnad	138 403	138 403
	Förbättringar	992 931	992 931
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
		179 708 059	179 708 059
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	179 708 059	179 708 059
	Utgående anskaffningsvärde		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 875 400	-10 882 469
	Årets avskrivningar enligt plan	-992 931	-992 931
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 868 331	-11 875 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 839 728	167 832 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	87 335 133	87 335 133
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	118 234 000	118 234 000
	Taxeringsvärde mark	255 439 000	255 439 000
		373 673 000	373 673 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	361 000 000	361 000 000
	Lokaler	12 673 000	12 673 000
		373 673 000	373 673 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
		168 313	168 313
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 313	168 313
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 313	-168 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 313	-168 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
		48 608	57 102
	Skattekonto	3 320 152	2 825 652
	Klientmedel hos SBC	1 050 211	0
	Räntekonto hos SBC	4 418 971	2 882 754





Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	480 000	487 019
	Reservering enligt stadgar	480 000	480 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-59 373	-487 019
	Vid årets slut	900 627	480 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,641 %	8 487 022	8 887 022	2024-05-31
	Nordea	0,500 %	5 500 000	5 500 000	2022-12-21
	Nordea	0,736 %	15 000 000	15 000 000	2023-12-18
	Nordea	1,150 %	9 500 000	9 600 000	2025-11-19
	Summa skulder till kreditinstitut		38 487 022	38 987 022	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-10 000 000	
			32 487 022	28 987 022	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 987 022 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 773 000	73 773 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	119 000	121 250
	Sociala avgifter	37 390	38 000
	Ränta	23 553	25 005
	Avgifter och hyror	611 800	620 134
	Snöröjning	0	7 290
		791 743	811 679

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade. 

PF
JH
R
W
K
P

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 2 / 5 2022

Lisa Lindblad
I egenskap av suppleant



David Karlsson
Vice ordförande



Tina Finnäs
Sekreterare



Peter Falk
Ledamot



Jesper Robinell
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2022



Jörgen Götehed
Extern revisor



Madeleine Halleén
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kannan 13 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kannan 13 för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

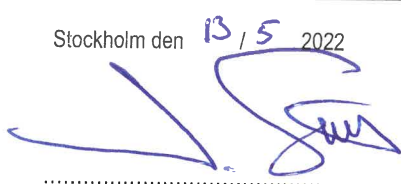
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 13 / 5 2022



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Madeleine Halleén
Av föreningen vald revisor