







Årsredovisning 2025

HSB brf Kannan i Motala

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Kannan i Motala med säte i Motala org.nr. 724000-0658 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Motala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lasarettet 5	1950-01-01	1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	155
3	lokaler (hyresrätt)	86
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 845
5	garageplatser	86
34	p-platser	0
Totalt 70 objekt		**2 172**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Andersson	Ordförande	2018-06-14
Hasim Somic	Ledamot	2018-06-14
Lars Olof Hörnkvist	Ledamot	2018-06-14
Robert Bergenudd	Ledamot	2020-05-18
Monika Karlsson	Ledamot	2018-06-14
Björn Persson	Ledamot	2025-06-23
Jan Tommy Eriksson	Suppleant	2022-06-13
Anneli Adolfsson	Suppleant	2025-06-23
Frida Nilsson	Suppleant	2025-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Andersson, Lars Olof Hörnkvist, Hasim Somic och Tommy Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Andersson, Lars Olof Hörnkvist, Monika Karlsson och Björn Persson.

Revisorer har varit: P-G Igelström med Anngret Igelström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars Olof Hörnkvist (sammankallande), Jan Tommy Eriksson samt Hasim Somic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår vatten, värme, bredband och tv. Föreningen har IMD gällande el.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-16.

Inga väsentliga händelser har utförts under räkneskapsåret 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Målning av trapphus
2023 Byte av armaturer i trapphusen
2020 Installation av fläktar i källare och trapphus för radonbekämpning, ny torktumlare i tvättstuga
2019 Omläggning av el för gemensamt elavtal, byte av undercentral för fjärrvärme.
2018
2017
2016 Tvätt av tak och husfasader, byte kantsten och anläggande av 2 st uteplatser.
2015
2014
2000 Byte av avloppsstammar och elinstallationer

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

Årtal	Åtgärd
2028	Byte låssystem
2027	Byte av tak, eventuell installation av solpaneler och laddstolpar.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	178	211	101	141
Skuldsättning, kr/kvm	1 157	1 191	1 290	1 333	1 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 256	1 293	1 346	1 390	1 427
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	278	270	235	253	236
Årsavgifter, kr/kvm	842	802	699	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	88	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	812	786	763	687	689
Nettoomsättning, tkr	1 753	1 701	1 555	1 433	1 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	56	274	80	-127
Soliditet, %	55	52	50	48	46

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	35 550	0	0	35 550
Upplåtelseavgifter, kr	220 000	0	0	220 000
Underhållsfond, kr	491 179	0	56 116	547 295
S:a bundet eget kapital, kr	**746 729**	**0**	**56 116**	**802 845**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 506 356	56 286	-56 116	2 506 526
Årets resultat, kr	56 286	-56 286	294 580	294 580
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 562 642**	**0**	**238 464**	**2 801 106**
S:a eget kapital, kr	**3 309 371**	**0**	**294 580**	**3 603 951**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 884 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	2 562 642
Årets resultat, kr	294 580
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 801 106**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 801 106**

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	1 753 053	1 701 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 856	5 923
Summa Rörelseintäkter		**1 762 909**	**1 707 264**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 123 258	-1 325 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 596	-43 035
Personalkostnader	Not 6	-121 857	-126 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-131 604	-131 604
Summa Rörelsekostnader		**-1 428 315**	**-1 627 334**
Rörelseresultat		**334 594**	**79 930**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 522	74 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-92 536	-98 054
Summa Finansiella poster		**-40 014**	**-23 644**
Resultat efter finansiella poster		**294 580**	**56 286**
Resultat före skatt		**294 580**	**56 286**
Årets resultat		**294 580**	**56 286**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 554 802	3 686 406
Summa Materiella anläggningstillgångar		**3 554 802**	**3 686 406**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**3 555 302**	**3 686 906**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		294	0
Aktuell skattefordran	Not 11	3 716	6 450
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 092 206	734 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 150	48 161
Summa Kortfristiga fordringar		**1 144 365**	**789 280**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 900 000	1 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 900 000**	**1 900 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 044 365**	**2 689 280**
Summa Tillgångar		**6 599 667**	**6 376 186**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		255 550	255 550
Fond för yttre underhåll		547 295	491 179
Summa Bundet eget kapital		**802 845**	**746 729**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 506 526	2 506 356
Årets resultat		294 580	56 286
Summa Fritt eget kapital		**2 801 106**	**2 562 642**
Summa Eget kapital		**3 603 951**	**3 309 371**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	735 140	787 640
Summa Långfristiga skulder		**735 140**	**787 640**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 777 073	1 797 485
Leverantörsskulder		77 463	82 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	232 498	243 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	173 543	156 334
Summa Kortfristiga skulder		**2 260 576**	**2 279 175**
Summa Skulder		**2 995 716**	**3 066 815**
Summa Eget kapital och skulder		**6 599 667**	**6 376 186**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 594	79 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 604	131 604
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**131 604**	**131 604**
Erhållen ränta	53 636	75 513
Erlagd ränta	-88 001	-100 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**431 833**	**186 441**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 179	35 848
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 721	-60 382
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 543**	**-24 534**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**430 291**	**161 907**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-72 912	-107 912
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-72 912**	**-107 912**
Årets kassaflöde	**357 379**	**53 995**
Likvida medel vid årets början	**2 622 342**	**2 568 347**
Likvida medel vid årets slut	**2 979 720**	**2 622 342**

Dokument-ID 09222115557575048138 Signerat MA, RB, BP, LH, MK, HS, PGI, CG

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:	10-20 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 473 612	1 403 472
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	68 741	63 002
	Årsavgifter lokaler	141 420	134 688
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	395	2 332
	Hyror lokaler	1 740	1 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 458	72 968
	Hyror förbrukningsbaserad	3 840	28 808
	Övriga primära intäkter	5 847	9 330
	Summa Bruttoomsättning	**1 768 053**	**1 716 340**
	Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
	Summa	**-15 000**	**-15 000**
	Summa Nettoomsättning	**1 753 053**	**1 701 340**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	9 856	5 923
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 856**	**5 923**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-245 268	-231 196
	Reparationer	-10 613	-19 893
	Planerat underhåll	-12 884	-197 675
	El	-121 115	-106 033
	Uppvärmning	-362 803	-349 089
	Vatten	-120 337	-131 861
	Sophämtning	-70 890	-64 180
	Fastighetsförsäkring	-36 756	-31 198
	Kabel-TV och bredband	-75 990	-75 991
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 044	-50 310
	Övriga driftkostnader	-13 558	-68 465
	Summa Driftskostnader	**-1 123 258**	**-1 325 890**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-449
	Administrationskostnader	-8 647	-7 160
	Extern revision	-13 875	-13 375
	Medlemsavgifter	-15 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-12 374	-10 394
	Övriga förvaltningskostnader	-1 500	-457
	Summa Övriga externa kostnader	**-51 596**	**-43 035**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**1**	**1**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-20 600	-29 400
	Revisionsarvode	-2 400	-2 400
	Övriga arvoden	-25 400	-21 600
	Löner och övriga ersättningar	-38 280	-38 280
	Sociala avgifter	-35 177	-35 124
	Summa Personalkostnader	**-121 857**	**-126 804**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-131 604	-131 604
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-131 604**	**-131 604**

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	-92 536	-98 054
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-92 536**	**-98 054**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 149 919	7 149 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 314	28 314
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**7 178 233**	**7 178 233**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 491 827	-3 360 223
	Årets avskrivningar	-131 604	-131 604
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 623 431**	**-3 491 827**
	Utgående redovisat värde	**3 554 802**	**3 686 406**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	11 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	562 000	533 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 920 000	3 689 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	260 000	260 000
	Summa	**18 742 000**	**16 282 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	4 209 000	4 209 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**4 209 000**	**4 209 000**

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	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	3 716	6 450
	Summa Aktuell skattefordran	**3 716**	**6 450**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 079 720	722 342
	Övriga fordringar	12 486	12 327
	Summa Övriga fordringar	**1 092 206**	**734 669**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 958	5 072
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 192	43 089
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**48 150**	**48 161**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 900 000	1 900 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 900 000**	**1 900 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,45%	2026-03-30	1 707 073	20 412
Stadshypotek	3,67%	2027-12-30	805 140	70 000
			2 512 213	**90 412**

Långfristig del	735 140
Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 707 073
Kortfristig del	1 777 073
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	90 412
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	361 648
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,45%	2026-03-30	1 707 073	20 412
Stadshypotek	3,67%	2027-12-30	805 140	70 000
			2 512 213	**90 412**

Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 707 073
Kortfristig del	1 777 073

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	18 149	20 397
Inre fond	214 349	222 720
Summa Övriga skulder	**232 498**	**243 117**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	156 554	144 380
Upplupna räntekostnader	5 089	554
Övriga upplupna kostnader	11 900	11 400
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**173 543**	**156 334**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Motala 2026-04-09.

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 Brf Kannan i Motala, org.nr. 724000-0658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kannan i Motala för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 Motala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Gunnar Igelström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Kannan i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575048138***

Mats Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:34:52

Robert Bergenudd
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 07:21:21

Björn Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:31:26

Lars Hörnkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:21:45

Monika Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:45:08

Hasim Somic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:32:24

Per Gunnar Igelström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:04:10

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:01:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Kannan i Motala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575638181***

Per Gunnar Igelström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:01:02

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:00:16

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.