

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kannan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2004-10-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kannan 13	2004	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

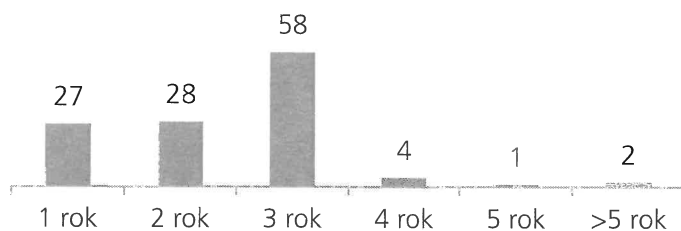
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
HSB Trädgård	Trädgård/Utemiljö
Driftia	Fastighetsservice
Berendsen	Trapphusmattor
LW plåt	Tak snöskottning
MBC Städservice	Trappstädning
Comhem	TV grundutbud
Telia	TV/Bredband/Telefoni

Medlemmar

Medlemslägenheter: 109 st.

Överlåtelser under året: 14 st.

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

Styrelsen

Eric Harald Grönqvist	Ordförande
Ann-Sofi Margareta Jakobsson	Vice ordförande
Siv Monica Olsson Forsgren	Sekreterare
Peter Ingvar Käll	Ledamot
Eva Anna Lovisa Wattman	Ledamot
Sara Kristina Berggren	Ledamot
Lars Jonas Martin Ernestes	Suppleant
Per Gustav Stefan Isaksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Gustav Stefan Isaksson, Siv Monica Olsson Forsgren, Eva Anna Lovisa Wattman, Sara Kristina Berggren och Lars Jonas Martin Ernestes.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Noreby	Ordinarie Extern	BoRevision
Olav Forssén	Ordinarie Intern	
Madeleine Halleen	Suppleant Intern	

Valberedning

Christina Lundell	Sammanställande
Ulf Sunnewald	
Marcus Alsén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten:

Balkonger

I enlighet med stämmobeslutet 2011 ansökte föreningen om bygglov för balkonger m.m. Stadsbyggnadsnämnden har i mars 2013 beslutat att avslå ansökan om bygglov. Föreningen överklagade beslutet till länsstyrelsen som i november 2013 meddelade sitt beslut att avslå föreningens överklagande. Styrelsen bedömde att de omständigheter som föreningen framfört till stöd för ansökan om bygglov m.m. har beaktats av länsstyrelsen och beslutade att acceptera avslaget. Det innebär att byggnadsnämndens avslag till bygglov för balkonger m.m. gäller.

Erbjudande till hyresgäster att köpa bostadsrätt

I enlighet med stämmobeslut har föreningens hyresgäster erbjudits att köpa sin hyreslägenhet (11 stycken) som bostadsrätt för marknadspris minus 15 procent alternativt att avsäga sig sin hyresrätt mot en ersättning från föreningen motsvarande 5 000 kronor per kvadratmeter.

Ingen av föreningens hyresgäster tackade ja till erbjudandet.

Underhållsåtgärder

På en stor andel av föreningens fönsterkarmar har färgen flagnat och det finns risk för skador. Karmarna målades 2008 och en femårsgaranti gällde till november 2013. Styrelsen kontaktade entreprenören för att återropa garantin och tillsammans med entreprenören utreda orsaken till och omfattningen av de konstaterade bristerna samt eventuella skador. Utredning pågår.

Sotare har 2012 utfärdat eldningsförbud i de braskaminer som finns i åtta vindslägenheter då det visat sig att installationerna inte uppfyller lagstadgade krav. En specialist har anlåtats för att utreda bristerna och ge förslag till åtgärder. Utredning pågår.

Ny belysning är installerad i valv, portar och på innergården.

Det finns tecken på vattenläckage i garagetaket från innergården vid Torbjörn Klockares gata 3-7. Styrelsen har anlitat entreprenör som kommer att undersöka status på innergård/garagetak genom håltagning våren 2014. Utredning pågår.

Innergård

HSB är vår förvaltare av innergård/trädgård och har under året ansvarat för underhållet.

Styrelsen har beslutat att fortlöpande utveckla och förbättra innergården och årets åtgärder har varit att lägga kantsten och anlägga ny plantering på slänten mot stigen. På lekkullen har rensning och omplantering genomförts.

Under året har två städdagar genomförts och i samband med detta har en gårdsfest arrangerats.

Ny utrymningsväg från lokal som används för förskoleverksamhet

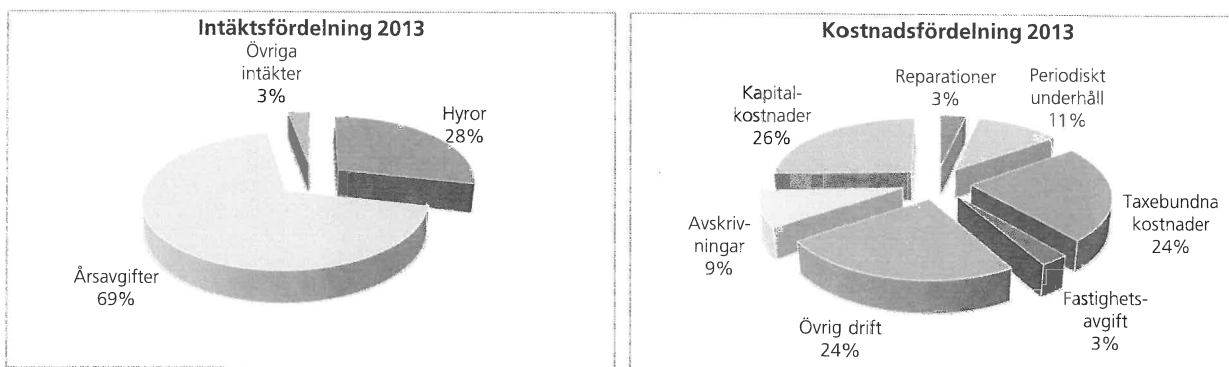
En öppning med en ytterdörr har anlagts mot Tempeltrappan. Brandskyddet kräver att det ska finnas en extra utrymningsväg från den mindre lokal i hörnet av Tempeltrappan/Norrbäckagatan som används för förskoleverksamhet.



Föreningens ekonomi

Enligt stadgarna ska årsavgifterna motsvara föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fonder. Föreningen budgeterar för underskott även 2014 men kommer att se över lånekostnader och avgifter för att vända resultatet på sikt.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	592	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 399	1 225	1 176	1 488
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 547	6 426	6 515	6 589
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	127	126	83	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	13	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	198	224	244	169

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

MW

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-524 019
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 502 388
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 506 407

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

875 309
-2 631 098

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

MW

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

6 921 393

6 713 685

Övriga rörelseintäkter

206 014

189 972

7 127 407

6 903 657

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-949 901

-1 263 459

Reparationer

-269 118

-504 442

Periodiskt underhåll

-875 309

-401 087

Taxebundna kostnader

-1 819 312

-1 766 248

Övriga driftskostnader

-103 089

-131 496

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-222 560

-220 930

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-597 574

-566 697

Personalkostnader

-154 395

-115 650

Avskrivningar

-692 271

-546 721

-5 683 529

-5 516 729

RÖRELSERESULTAT

1 443 878

1 386 929

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

2 782

149 928

Räntekostnader

-1 970 679

-2 234 058

-1 967 897

-2 084 130

ÅRETS RESULTAT

-524 019

-697 202

MW

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	174 757 454	175 441 727
Maskiner och inventarier Not 4	88 549	0
	174 846 003	175 441 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	174 846 003	175 441 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	97 512	29 286
Skattefordringar	2	381 566
Övriga fordringar	444 340	5 004
Förutbetalda kostnader Not 5	292 905	115 603
	834 759	531 459
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	143 133	94 741
SBC klientmedel i SHB	814 362	328 458
	957 495	423 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 792 254	954 658
SUMMA TILLGÅNGAR	176 638 257	176 396 384

MN

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		109 692 307	109 692 307
Upplåtelseavgifter		12 133 182	12 133 182
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 012 354	1 933 441
		123 837 843	123 758 930
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 982 388	-2 206 273
Årets resultat		-524 019	-697 202
		-3 506 407	-2 903 475
SUMMA EGET KAPITAL		120 331 436	120 855 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	53 928 182	52 670 577
		53 928 182	52 670 577
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	519 780	737 732
Leverantörsskulder		612 940	558 897
Skatteskulder		17 201	8 020
Övriga kortfristiga skulder		124 083	446 908
Upplupna kostnader	Not 9	580 139	678 467
Förutbetalda avgifter och hyror		524 496	440 327
		2 378 639	2 870 352
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		176 638 257	176 396 384
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	132 615 000	132 615 000
Varav i eget förvar		58 842 000	58 842 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MN

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,64%	0,64%
Inventarier	20%	Fullt avskriven
Tak	2%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	4 900 687	4 898 332
Hyresintäkter	2 020 706	1 815 354
	6 921 393	6 713 685

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	155 648	146 231
Fastighetsskötsel beställning	39 460	379 464
Fastighetsskötsel gård entreprenör	120 641	100 748
Fastighetsskötsel gård beställning	69 237	99 482
Snöröjning/sandning	204 268	112 609
Städning entreprenad	173 107	187 498
Städning enligt beställning	22 638	40 411
Mattvätt/Hyrmattor	72 631	65 790
Sotning	39 325	9 771
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 725
Hissbesiktning	9 644	9 316
Gemensamma utrymmen	1 102	2 221
Garage	1 994	0
Gård	101	46 326
Serviceavtal	30 498	36 139
Förbrukningsmateriel	6 883	3 728
Brandskydd	2 725	0
	949 901	1 263 459

M

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 872
Hyseslägenheter	0	14 536
Brf Lägenheter	38 160	0
Lokaler	2 092	0
Förskola	1 500	826
Gemensamma utrymmen	0	15 328
Tvättstuga	34 915	8 188
Sophantering/återvinning	2 364	5 029
Källare	1 112	0
Entré/trapphus	35 271	9 222
Lås	0	13 181
VVS	13 272	8 353
Värmeanläggning/undercentral	6 262	0
Ventilation	37 488	124 259
Elinstallationer	1 478	6 948
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 362	0
Hiss	47 772	110 476
Tak	10 116	0
Fasad	3 963	0
Fönster	0	4 472
Mark/gård/utemiljö	0	1 435
Garage/parkering	10 027	30 788
Skador/klotter/skadegörelse	15 302	7 126
Vattenskada	1 663	141 402
	269 118	504 442
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	24 683
Lägenhet	0	125 763
Förskola	610 949	0
Entré/trapphus	139 121	64 319
Ventilation	16 908	0
Elinstallationer	68 999	186 323
Fönster	33 863	0
Balkonger/altaner	5 470	0
	875 309	401 087
Taxebundna kostnader		
El	209 241	202 528
Värme	1 269 777	1 251 471
Vatten	168 159	157 885
Sophämtning/renhållning	161 590	150 844
Grovsopor	10 545	3 520
	1 819 312	1 766 248
Övriga driftskostnader		
Försäkring	73 238	67 017
Självrisk	8 900	42 800
Kabel-TV	20 597	20 264
Bredband	354	1 415
	103 089	131 496
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	222 560	220 930

m

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	5 153	5 145
Tele och datakommunikation	17 179	4 889
Juridiska åtgärder	186 430	12 012
Inkassering avgift/hyra	11 985	42 420
Hysesförluster	6	1
Revisionsarvode extern revisor	23 715	35 164
Föreningskostnader	9 962	5 422
Styrelseomkostnader	3 010	4 255
Fritids och Trivselkostnader	0	3 742
Förvaltningsarvode	160 642	157 103
Förvaltningsarvoden övriga	12 464	196 615
Administration	37 984	14 597
Korttidsinventarier	13 580	23 717
Konsultarvode	102 866	56 643
Föreningsavgifter	4 980	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 420	0
OBS konto	200	0
	597 574	566 697
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	118 650	88 000
Sociala kostnader	35 745	27 650
	154 395	115 650
Avskrivningar		
Byggnad	545 869	545 869
Förbättringar	138 403	0
Inventarier	7 999	852
	692 271	546 721
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 683 529	5 516 729
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	179 708 059	172 787 885
Nyanskaffningar	0	6 920 174
Utgående anskaffningsvärde	179 708 059	179 708 059
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 266 332	-3 720 463
Årets avskrivningar enligt plan	-684 272	-545 869
Utgående avskrivning enligt plan	-4 950 604	-4 266 332
Planenligt restvärde vid årets slut	174 757 454	175 441 727
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	87 335 133	87 335 133
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 095 000	69 457 000
Taxeringsvärde mark	127 334 000	87 856 000
	225 429 000	157 313 000



Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	219 334 000	151 600 000
Lokaler	6 095 000	5 713 000
	225 429 000	157 313 000

Not 4

2013-12-31

2012-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	71 765	71 765
Nyanskaffningar	96 548	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	168 313	71 765

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-71 765	-70 913
Årets avskrivningar enligt plan	-7 999	-852
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 764	-71 765

Redovisat restvärde vid årets slut

88 549

0

Not 5

2013-12-31

2012-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	256 137	73 238
Kabel-TV	5 125	5 109
Fastighetsskötsel gård	30 378	30 145
Bredband	0	354
Service avtal	1 265	0
Tele och datakommunikation	0	6 757
	292 905	115 603

Mw

**Not 6
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	109 692 307	0	0	109 692 307
Upplåtelseavgifter	12 133 182	0	0	12 133 182
Fond för yttre underhåll	2 012 354	480 000	-401 087	1 933 441
Summa bundet eget kapital	123 837 843	480 000	-401 087	123 758 930
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 982 388	-480 000	-296 115	-2 206 273
Årets resultat	-524 019	-524 019	697 202	-697 202
Summa ansamlad förlust	-3 506 407	-1 004 019	401 087	-2 903 475
Summa eget kapital	120 331 436	-524 019	0	120 855 455

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	1 933 441	1 783 458
Reservering enligt stadgar	480 000	480 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-401 087	-330 017
Vid årets slut	2 012 354	1 933 441

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,860 %	13 000 000	13 000 000	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,310 %	4 490 022	4 990 022	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,820 %	15 000 000	15 000 000	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	3,720 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,860 %	10 000 000	10 000 000	2016-11-25
Nordea Hypotek AB	0,000 %	0	418 287	Rörligt lån
Nordea Hypotek AB	2,830 %	1 957 940	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		54 447 962	53 408 309	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-519 780	-737 732	
		53 928 182	52 670 577	

Utav föreningens skulder är 13 Mkr knutna till Swapavtal med nedanstående villkor:

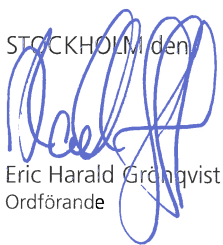
Swapavtal	Löptid t o m	Nominellt belopp
Nordea Bank	2014-09-30	13 000 000
		13 000 000

Mw

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	18 884	22 617
Värme	166 686	180 316
Vatten	0	7 773
Sophämtning	4 655	2 942
Extern revisor	23 500	22 805
Löner	0	3 000
Arvoden	114 250	85 600
Sociala avgifter	35 000	27 838
Ränta	197 332	198 642
Ventilation	7 054	0
Fastighetsskötsel gård beställning	227	0
Konsultarvode	4 848	5 776
Fastighetsförbättringar	0	24 683
Snöröjning	7 703	68 266
Gård	0	28 209
	580 139	678 467

STOCKHOLM den 29 / 4 2014


Eric Harald Grönqvist
Ordförande


Ann-Sofi Margareta Jakobsson
Vice ordförande


Siv Monica Olsson Forsgren
Sekreterare


Sara Kristina Berggren
Ledamot


Peter Ingvar Käll
Ledamot


Eva Anna Lovisa Wattman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2014


Marcus Noreby
Extern revisor


Olav Forssén
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kannan 13 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kannan 13 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

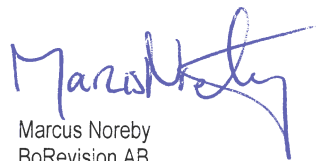
Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att föreningens resultat förbättrats 2013, men att det ändå redovisas en förlust. Avgiftsuttaget är således för lågt för att skapa det överskott som enligt stadgarna årligen ska avsättas för framtida underhåll. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för hur de arbetar med föreningens ekonomi.

Stockholm den 30 april 2014



Olav Forssén
Intern revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB