

Årsredovisning 2017

BRF KANBERGSÅSEN

769609-4577

Styrelsen för BRF KANBERGSÅSEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31, föreningens femtonde verksamhetsår.

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10 - 11
- Tilläggsupplysningar, noter	12 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kanbergsåsen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år, föregående värde eller jämförelse med föregående år.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter att användas för permanent boende utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen skall även främja trivselaktiviteter för medlemmarna för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSE

Vid föreningsstämman 2016 respektive 2017 valdes styrelseledamöterna med mandatperioder enligt nedan. Efter varje stämma konstituerade sig styrelsen.

Styrelsen har under 2017 haft nedanstående sammansättning.

	<i>vald</i>	<i>av stämman</i>	<i>till stämman</i>		
Lennart Tegler	2017	2019	Ledamot	Ordförande	
Göte Göterdal	2016	2018	Ledamot	Kassör	
Roland Karlsson	2016	2018	Ledamot	Sekreterare	
Gudrun Nordström	2016	2018	Ledamot		
Ingegärd Wranne	2017	2019	Ledamot		
Carin Korhonen	2017	2018	Suppleant		
Britt-Marie Nyberg	2017	2018	Suppleant	från stämman 2017	

Styrelsen har under året hållit 7 (7) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats enligt riktlinjer fastställda av stämman 2006, reviderade senast av stämman 2017. Sammanlagt har arvodet för 2017 uppgått till 27 419 kr (26 316) kr exkl. arbetsgivaravgifter 3 968 (3 754) kr.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Östgöta för person- och sakskada.

Kontakt med styrelsen kan tas på adresser och telefonnummer, som är anslagna i varje entré, och på hemsidan.

Revisor, vald av stämman

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB



Valberedning, utsedd av stämman 2017

Kjell Nyberg	entré 11
Gunilla Myrnerts	entré 13
Lotta Frendin	entré 31
Tommy Leijon	entré 33, sammankallande
Bo Persson	entré 35
Kerstin Seborn	entré 37

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket första gången 2003-03-19 och efter revideringar senast 2017-06-14.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen förvärvade 2004-02-20 fastigheten Ekorren 35 i Linköping från JM AB. Slutliga anskaffningsvärdet för fastigheten var 164 104 600 kr, varav mark 42 000 000 kr. Fastighetstaxeringen 2016 (2013) fastställde taxeringsvärdet 103 (97,4) miljoner kr; av detta är markvärdet 25 (20,4) miljoner kr och byggnadsvärdet 78 (77) miljoner kr. Värdeåret är 2005. Taxeringsvärdet för bilplatserna i varmgaraget är 453 000 kr (453 000) kr. Sedan 2010 taxeras 10/14-delar av beloppet hos Brf Kanbergsåsen.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem våningar med totalt 55 bostadsrätter med en total boyta på cirka 6 318 m², samt källare och garage.

Lägenhetsfördelning

- 8 lägenheter med 3 rum och kök
- 34 lägenheter med 4 rum och kök
- 13 lägenheter med 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta (försäkring nr 2276714). I fastighetsförsäkringen ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nybyggd år 2005.

Underhållsplanen revideras minst vart tredje år, senast 2017 med uppdatering till 2018 års prisnivå.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att föreningens utgifter fortlöpande kan balanseras genom anpassade månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

I samverkan med Kanbergets Samfällighetsförening har föreningen ett 3-årsavtal med FF-Fastighetsservice AB till 2018-12-31 om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel. Avtal (5-årigt) om ekonomisk förvaltning med Frubo AB har förlängts och gäller till 2022-12-31.

KANBERGETS SAMFÄLLIGHET

Föreningen är en av åtta medlemmar i Kanbergets Samfällighetsförening. Denna förvaltar sex gemensamhetsanläggningar som omfattar miljöstugor och soprum, p-platser, garage, gemensamma parkytor och gång-, cykel- och bilvägar samt förbindelseväg med Västra vägen.

År 2017 var samfällighetskostnaden netto 232 175 (230 352) kr, varav avfallshantering 88 603 (90 812) kr, snö- och halkbekämpning 7 160 (12 745) kr och övrig skötsel av gator och grönområden 136 412 (126 795) kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 94 (91) medlemmar. En (3) lägenhet har bytt ägare, och 2 (4) medlemmar slutat och 5 (4) är nya.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång. Under året har 2 (2) bostadsrätter fått nya innehavare. Sammanlagt har 30 ägarbyten ägt rum sedan första inflyttningen, motsvarande i genomsnitt 4,2 % per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2017¹

Utöver styrelsens löpande verksamhet noteras följande:

1. De nya avskrivningsreglerna och en nytillkommen möjlighet att ta ut en avgift till föreningen vid andrahandsuthyrning har medfört att stadgarna behövde revideras. Ändringarna godkändes slutgiltigt av föreningsstämman 2017 och registrerades av Bolagsverket 2017-06-14.
2. Underhållsplanen har uppdaterats och kalkylerats till 2018 års prisnivå.
3. Styrelsen gör årligen en okulär besiktning av föreningens inventarier och tre hus. De enstegstätade fasadernas smutsfläckar sitter i ytskiktet och föranleder ingen åtgärd. Fortsatt observation ska ske.
4. Entrépartierna, ”stensocklarna” och räcken vid entré 11 målades i början av sommaren, liksom den vitmålade takfoten och de gulmålade träpanelerna på de översta våningarna.
5. I januari – februari 2017 utfördes **OVK**, dvs den obligatorisk ventilationskontrollen, som denna gång kompletterades med rengöring av alla frånluftskanaler. Imkanalen i köksfläkten hålls ren av filtret.
6. **Cykelförvaring:** Svårigheten att använda de branta källartrapporna vid entré 31 och 35 har diskuterats i styrelsen och vid flera stämmor. Styrelsens förslag på ombyggnad av källartrappan vid entré 35 har inte lockat någon byggnadsentreprenör och är därför vilande. Styrelsen har därför beslutat att hissarna i entré 31 resp 35 kan få användas för att transportera cykel till och från cykelförråden. Försiktighet anbefalles!
7. Den **gemensamma eldistributionen** med individuell debitering har fungerat väl. Den årliga avstämningen den 1 november av el-förbrukningen ligger till grund för avräkning och debiteringsunderlag för månadsavierna efterföljande år.

¹ Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Trivseldag med grillparty lördagen den 22 september 2018 i regi av entré 11.
- Containern för grovsoporna finns på P-plats 30 den 26 april – 2 maj 2018.
- För övrigt inga större åtgärder planerade, men fortsatt förvaltning med öppenhet för kommande förändringar.

8. Med anledning av nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar, beslutade styrelsen att från och med verksamhetsåret 2014 tillämpa **rak avskrivning** av anskaffningsvärdet för fastighetens byggnader under en avskrivningstid på 150 år. För vår fastighet innebär det 814 031 kr per år.

Avskrivningstiden på 150 år motiveras på följande sätt:

Föreningens fastigheter har en byggnadsstomme av platsgjuten betong med ingående byggnadsdelar av prefabricerad betong. Betongkonstruktioner i transportnätet, såsom broar och tunnlar, kan vara konstruerade för upp till 120 års livslängd. Det kan antas att en byggnadsstomme av platsgjuten betong för bostadsändamål, som utsätts för betydligt mindre yttre påverkan, har ännu längre livslängd. Föreningens fastigheter är byggda på stabilt urberg i ett centralt och attraktivt område.

I anskaffningsvärdet ingår lägenheternas ytskikt, vitvaror, ledningar för avlopp, värme, el och vatten etc. där den enskilde bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll och reparationer enligt föreningens stadgar. Föreningen måste med nuvarande avskrivningsregler skriva av även denna del av byggnadens värde, men har ingen kostnad för detta underhåll. Värdet förbrukas inte heller eftersom bostadsrättshavaren är skyldig att underhålla lägenheten.

Branschorganisationen FAR arbetar med att ta fram kompletterande förslag till redovisning för bostadsrättsföreningar och beaktar då frågeställningen ovan liksom det ifrågasatta kravet om avskrivningar parallellt med avsättningar till en reparationsfond för yttre underhåll av fastighetens byggnader. Detta arbete pågår fortfarande; några nya redovisningsregler har ännu inte presenterats.

9. 2017 distribuerades ett (1) Infoblad till hushållen samt meddelande om elkostnaderna 2018.
10. Hemsidan med adress www.hemsidan.com/kanbergsasen/ lämnar uppdaterad information om bostadsrättsföreningen och om Samfällighetsföreningen. Inloggningsuppgifter kan erhållas från styrelsen.
11. Den 20 – 28 april gavs ånyo en uppskattad möjlighet att rensa i egna förråd till container hos Samfällighetsföreningen. Årets trivseldag den 22 maj i regi av entré 37 samlade ett 60-tal nöjda deltagare i alla åldrar.
12. I Kanbergets Samfällighetsförening har Kanbergsåsens bostadsrättsförening engagerat sig i arbete med tillgången på p-platser, skötseln av miljö- och soprum med källsortering, skötseln av vägar och park med träd, buskar och gräs samt för att åstadkomma en tydlig och korrekt fördelning av ansvar, befogenheter och ekonomi. Ställningstagande till ev. laddning för el-bilar har av samfälligheten överlåtits till respektive bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ursprunglig anskaffning och finansiering

Föreningens investerings- och finansieringsbalans vid avräkningen 2005-09-30.

Anskaffningsvärde	164 104 600	Insatser	106 025 000
		Lån	58 079 600
Summa	164 104 600		164 104 600

Avskrivningar enligt plan (se ovan Verksamhet punkt 8 sid 5).

Fastighetslån och checkkredit

Föreningens fastighetslån och checkkredit/kassa är placerade enligt följande:

Bank	Ursprungligt lånebelopp 2005-08-30	Aktuell räntesats	Bundet till	Lånebelopp inkl utnyttjad checkkredit 2016-12-31	Amortering år 2017	Lånebelopp inkl utnyttjad checkkredit 2017-12-31
Norden	58 079 600	-	-	0	0	0
SEB	0	1,82 %	2020-06-28	15 000 000	0	15 000 000
SEB	0	2,39 %	2026-10-28	12 000 000	0	12 000 000
SEB	0	Stibor 90 d	tills vidare	13 800 000	1 600 000	12 200 000
SEB	0	Stibor 90 d	tills vidare	3 000 000	0	3 000 000
Checkkredit	0	rörligt	tills vidare	-47 830*/	-246 515	198 685
Checkkredit kontraktsränta		0,250 %	tills vidare	(≤1 000 000)		(≤1 000 000)
Summa	58 079 600			43 800 000	1 401 315	42 398 685
Förändring sedan 2005-08-30				-14 279 600		-15 680 915

*/ För 2016 ingår tillgodohavandet på checkkrediten inte i raden Summa Lånebelopp.
Vid amorteringarna 2017 har tillgodohavandet från 2016 utnyttjats och checkkrediten ökats.

Föreningens samtliga lån motsvarar 6 711 (6 933) kr/m² boyta (ursprungligen 9 193). Av lånen har 27 (27) milj. kr, dvs. 64 (61) % fast ränta. Samtliga lån är placerade hos SEB. Genomsnittsräntan var vid verksamhetsårets slut 1,54 (1,45) %.

Yttre fond

Till föreningens fond för planerat fastighetsunderhåll av föreningens byggnader (yttre underhåll) ska enligt stadgarna årligen avsättas ett belopp som säkert ska täcka kostnaderna enligt underhållsplanen.

Det ackumulerade underhållet de första tjugo åren beräknas kosta 1 982 000 kr [2018 års prisläge] vilket med årligt index 5 % motsvarar 2 608 896 kr. Fonderade medel planeras år 2025 vara 5 874 166 kr genom de årliga avsättningarna som sedan 2016 är 320 000 kr.

Efter stämmans beslut 2017 uppgår fonden redan till 2 944 166 (2 624 166) kronor, vilket täcker kostnaderna för planerat underhåll fram till år 2025.

Fondmedlen har placerats som amorteringar av föreningens lån.

Årsavgifter

Den ursprungliga årsavgiften på 545 kr/m² höjdes 2008 till 575 kr/m². Från och med 2009 är årsavgiften 590 kr/m², vilket är 61 kr/m² boyta lägre än sista beloppet i den ursprungliga ekonomiska planen, som omfattar åren 2006–2016.

Sedan startåret har avgifterna ökat med 8,3 % (jämför KPI +14,9 (12,8) %, PBB +13,7 %).

Höjningarna förorsakades framför allt av upphörda räntebidrag och av ökade kostnader för uppvärmning, sophantering och fastighetsskatt.

Kommunal fastighetsavgift

Den indexreglerade fastighetsavgiften var 1 315 (1 268) kr per lägenhet, dvs. för Kanbergsåsens bostadsrättsförening 75 561 (72 976) kr (inkl skatt för varmgaraget).

De tio garageplatserna i varmgaraget, vilka är uthyrda till medlemmar i Brf Kanbergsåsen, beskattas hos bostadsrättsföreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Avtal

FF-Fastighetsservice AB: teknisk förvaltning av föreningens fastigheter och städning av allmänna utrymmen från 2007-10-01 i 3 år med 1 års automatisk förlängning och 6 mån uppsägningstid. Nuvarande avtal gäller till 2018-12-31.

Frubo AB: ekonomisk förvaltning från 2007-01-01 i 5 år med 1 års automatisk förlängning och 6 mån uppsägningstid. Efter indexuppräkning med 1,69 % gäller nuvarande avtal till 2022-12-31 (fast pris under avtalsperioden).

Länsförsäkringar Östgöta: försäkring av föreningens fastigheter samt gemensam bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter sedan 2008-02-01 i 1 år med 1 års automatisk förlängning.

Tekniska Verken: fjärrvärme och vatten från 2004-04-06 i 1 år med 1 års automatisk förlängning och 3 mån uppsägningstid.

Bixia: elavtal från 2006-01-01 tills vidare med 3 mån uppsägningstid.

Comhem: avtal om kabel-TV och bredband 100:10 Mbit/s från 2016-07-01 i 3 år med 3 års automatisk förlängning och 1 års uppsägningstid.

Telia: nödtelefon i hissarna.

Otis: hissunderhåll från 2007-08-01 1 års automatisk förlängning och 6 mån uppsägningstid.

Lås & Nycklar: Nyckelservice med huvudnyckel från 2013-02-01 med 6 mån uppsägningstid.

Kostnad för att låsa upp 750 kr tel. 37 19 50; jourtid 1 500 kr tel. 070 514 53 04.

Inspecta: besiktning av garageportar och hissar.

Linköpings Brandsläckarservice: årligt underhåll av handbrandsläckare i garaget via Kanbergets Samfällighetsförening 1 års automatisk förlängning och 3 mån uppsägningstid.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Resultaträkningen speglar kalenderåret 2017.

Jämförelser med föregående år avser kalenderåret 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 161	4 150	4 141	4 085	3 992	3 993
Resultat efter fin. poster, tkr	534	949	719	385	877	728
Balansomslutning, tkr	159 011	159 874	160 601	161 467	162 215	162 511
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	590	590	590	590	590	590
Soliditet, %	73	72	71	70	70	69
Lån, kr/m ²	6 711	6 925	7 213	7 487	7 637	7 843
Balanserat resultat till respektive år, tkr	6 358	5 729	5 303	5 209	4 625	4 179
Eget kapital	115 862	115 327	114 378	113 659	113 274	112 397

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 025 000	2 624 166	5 728 897	949 201
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanserat i ny räkning			949 201	-949 201
Förändring underhålls- fond		320 000	-320 000	
Årets resultat				534 302
Belopp vid årets utgång	106 025 000	2 944 166	6 358 098	534 302

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat från föregående år	6 358 098
Årets resultat	534 302
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>6 892 400</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
Balanserat i ny räkning till 2018	6 572 400
<i>Summa</i>	<i>6 892 400</i>

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 159 996	4 149 830
Övriga rörelseintäkter		1 240	435
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 161 236	4 150 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 046 839	-1 479 632
Övriga externa kostnader	3	-73 915	-73 275
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-31 387	-30 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 031	-814 031
Summa rörelsekostnader		-2 966 172	-2 397 008
Rörelseresultat		1 195 064	1 753 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 763	-804 103
Summa finansiella poster		-660 762	-804 056
Resultat efter finansiella poster		534 302	949 201
Resultat före skatt		534 302	949 201
Årets resultat		534 302	949 201

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 816 974	159 631 005
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>158 816 974</i>	<i>159 631 005</i>
Summa anläggningstillgångar		158 816 974	159 631 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 033	—
Övriga fordringar		17 202	24 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	176 276	170 834
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>194 511</i>	<i>195 064</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		—	47 830
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>—</i>	<i>47 830</i>
Summa omsättningstillgångar		194 511	242 894
SUMMA TILLGÅNGAR		159 011 485	159 873 899


JW CK

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 025 000	106 025 000
Fond för yttre underhåll	2 944 166	2 624 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>108 969 166</i>	<i>108 649 166</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 358 098	5 728 897
Årets resultat	534 302	949 201
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 892 400</i>	<i>6 678 098</i>
Summa eget kapital	115 861 566	115 327 264
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 42 200 000	43 800 000
Summa långfristiga skulder	42 200 000	43 800 000
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	198 685	-
Leverantörsskulder	342 265	333 507
Skatteskulder	8 417	10 355
Övriga skulder	8 16 828	470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 383 724	402 303
Summa kortfristiga skulder	949 919	746 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	159 011 485	159 873 899

JW
CK
h

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,67	150

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 727 536	3 727 536
	Hysesintäkter garage, p-platser och mc-platser	246 000	246 600
	Hysesintäkt förråd	17 400	17 400
	Elintäkter, ej moms	167 941	158 294
	Avgift andrahandsuthyrning	1 119	-
		4 159 996	4 149 830

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Underhåll markytor	-10 272	-10 272
	Fastighetsstädning	-77 856	-76 728
	Hissbesiktning, säkerhetstel. Hiss, Grundavtal Hiss	-31 972	-30 457
	Samfällighetskostnader	-232 175	-230 352
	Underhåll Trädgård	-3 600	-4 320
	El	-250 689	-238 072
	Uppvärmning	-534 977	-543 735
	Funktionskontroll/service	-2 041	-1 981
	Vatten och avlopp	-90 844	-81 993
	Fastighetsförsäkring, försäkringsåterbäring	-54 109	-44 536
	Försäkringsersättning	8 533	29 825
	Kabel-TV och Bredband	-97 579	-112 968
	OVK	-75 000	-
	Avtal förvaring h-nyckel	-775	-
	Fastighetsavgift/skatt	-75 560	-72 975
	Förbrukningsmaterial/inventarier, hyra lokal	-2 584	-13 107
	Reparation och underhåll	-8 666	-5 587
	Reparation och underhåll hiss	-15 423	-42 374
	Reparation och underhåll tak, fasad	-491 250	-
		-2 046 839	-1 479 632

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-8 750	-8 750
	Kameral förvaltning	-53 133	-53 136
	Kameral förvaltning extra	—	-375
	Övriga kostnader administration mm	-900	-900
	Föreningsomkostnader	-8 118	-7 948
	Bankkostnad	-3 014	-2 166
		-73 915	-73 275

Not 4	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-27 419	-26 316
	Sociala kostnader styrelsearvode	-3 968	-3 754
	<i>Totala styrelsearvode, ersättningar och sociala kostnader</i>	-31 387	-30 070

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Utgående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Ingående avskrivningar	-4 473 595	-3 659 564
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-814 031	-814 031
	Utgående avskrivningar	-5 287 626	-4 473 595
	Redovisat värde*	158 816 974	159 631 005
	Taxeringsvärden**	103 000 000	103 000 000

*Restvärden 2017 varav:

Mark	42 000 000
Byggnad	116 816 974

**Taxeringsvärde 2016 Ekorren 35

Taxeringsvärde Byggnad	78 000 000
Taxeringsvärde Mark	25 000 000

Bostadsrättsföreningens andel i Ekorren GA:4 redovisas inte i summan för Ekorren 35.

Taxeringsvärde Ekoren GA:4	
Lokal/garage-ägare till 5/7 -delar	323 571
Hela taxeringsvärdet	453 000

JA CK E

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	61 558	58 639
	FRUBO AB	4 502	4 428
	OTIS AB, hissar	5 615	5 535
	Com hem AB, bredband/kabel-TV	24 360	24 393
	Kanbergets samfällighet	70 885	70 589
	FF Fastighetservice	9 356	7 250
		176 276	170 834

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB 32358233	15 000 000	15 000 000
	SEB 34205523	12 000 000	12 000 000
	SEB 36487615	12 200 000	13 800 000
	SEB 40522158	3 000 000	3 000 000
		42 200 000	43 800 000

Skuld som förfaller inom 5 år beräknas till 42 200 000 kronor.

Not 8	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Elavgifter till medlemmar	4 633	470
	Sociala avgifter, personalskatt	12 195	-
		16 828	470

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Revisionsarvode	8 750	8 750
	Upplupna utgiftsräntor	52 751	52 536
	Förskottsbet hyror/årsavgift	322 223	341 017
		383 724	402 303

JW
CK
L

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar SEB	17 327 000	17 327 000
	Fastighetsinteckningar SEB	15 669 800	15 669 800
	Fastighetsinteckningar SEB	19 733 000	19 733 000
	Fastighetsinteckningar SEB	5 349 800	5 349 800
		58 079 600	58 079 600
	Summa ställda säkerheter	58 079 600	58 079 600

UNDERSKRIFTER

Linköping 2018- 02-22



Göte Göterdal



Roland Karlsson



Carin Korhonen



Lennart Tegler



Ingegärd Wranne

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-08

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kanbergsåsen
Org.nr. 769609-4577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

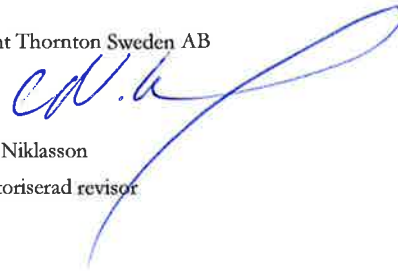
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 8 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor