

Årsredovisning

Brf Kanbergslunden

769607-4884

Styrelsen för Brf Kanbergslunden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

[Handwritten signatures]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kanbergslunden i Linköping upplåter bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden på adresserna Karl Dahlgrensgatan 47-55.

Fastighetens beteckning är Ekorren 32. Föreningen bildades 2001. Byggnaden är uppförd år 2003.

Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ingår i en gemensamhetsanläggning. Brf Kanbergslundens andel härav är 18,8%.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gun Djerf, ledamot

Mats Foldevi, ledamot

Peter de Laval, ledamot

Monica Helmfrid, ledamot

Edouard Taube, ledamot

Lennart Andersson, suppleant

Johan Svensson, suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Björn Sälde

Lennart Rammer

Sven-Gustaf Larsson

Sven-Yve Svensson

Roland Schütz

FÖRENINGSPÅRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i fyra våningar med totalt 35 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

3 rok	7 st	656,0 kvm
4 rok	21 st	2 311,1 kvm
5 rok	7 st	966,0 kvm
Totalt:	35 st	3 933,1 kvm

Fastigheten var 2016 fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i Kanbergets Samfällighetsförening tillsammans med Brf Westmanska BB, Brf Kanbergshöjden, Brf Kanbergsåsen, Brf Kanbergsparken, Ekorren Hus AB, Teknikfastigheter och Linköpings Kommun. Samfälligheten förvaltar sex gemensamhetsanläggningar som omfattar garage, p-platser, allmänna ytor, miljöstugor och soprum samt genomfartsgata.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av FF Fastighetsservice, via Kanbergets Samfällighetsförening.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	1
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	57
Under året har en bostadsrätt överlåtit	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanlig besiktning av fastigheter och tomtmark utförts och de brister som konstaterats har åtgärdats.

Besiktning OVK är genomförd utan anmärkning och i samband med detta rengjordes också taken utanför topplägenheterna.

Förebyggande renspolning av avloppsledningar i samtliga lägenheter har genomförts.

Nytt avtal har tecknats med ComHem innebärande att bredband 100 mb ingår i månadsavgiften för varje lägenhet.

Nytt elavtal har tecknats med Svensk NaturEnergi från och med 1 januari 2017.

Ett lån på 7 mkr har omsatts.

Inga förändringar av årsavgifterna planeras.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	2 598	2 595	2 597	2 596	2 596
Resultat efter finansiella poster	341	254	165	299	284
Soliditet %	66	65	65	64	65
Balansomslutning	89 120	88 855	89 440	89 393	89 908
Årsavgift bostäder kr/kvm	619	619	619	619	619

ST M NIK PAX (C)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 245 000	890 329	3 716 576	253 943
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			253 943	-253 943
Förändring av underhållsfond		78 662	-78 662	
Årets resultat				341 303
Belopp vid årets utgång	53 245 000	968 991	3 891 857	341 303

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 891 857
Årets resultat	341 303
<i>Summa</i>	<i>4 233 160</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	78 662
anspråktagande av underhållsfond	-74 375
Balanseras i ny räkning	4 228 873
<i>Summa</i>	<i>4 233 160</i>

anspråktagande av underhållsfond består av:

OVK samt rengöring av tak 44 625 kr

Avloppsspölning 29 750 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

S.T. M... R... 08/

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 598 052	2 595 045
Övriga rörelseintäkter		60	61
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 598 112	2 595 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-990 234	-861 340
Övriga externa kostnader	3	-67 029	-72 729
Styrelsearvoden		-49 288	-47 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 933	-449 928
Summa rörelsekostnader		-1 556 484	-1 431 718
Rörelseresultat		1 041 628	1 163 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 406	-909 368
Summa finansiella poster		-700 325	-909 313
Resultat efter finansiella poster		341 303	254 075
Resultat före skatt		341 303	254 075
Skatter			
Övriga skatter		-	-132
Årets resultat		341 303	253 943

5/10/16 M/ P/ C/

BALANSRÄKNING

2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	87 140 206	87 590 139
Summa materiella anläggningstillgångar		87 140 206	87 590 139

Summa anläggningstillgångar 87 140 206 87 590 139

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		15 520	14 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	78 022	70 934
Summa kortfristiga fordringar		93 542	85 719

Kassa och bank

Kassa och bank		1 886 187	1 179 566
Summa kassa och bank		1 886 187	1 179 566

Summa omsättningstillgångar 1 979 729 1 265 285

SUMMA TILLGÅNGAR 89 119 935 88 855 424

Handwritten signature: J. M. ...

	2016-12-31	2015-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	53 245 000	53 245 000	
Fond för yttre underhåll	968 991	890 329	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>54 213 991</i>	<i>54 135 329</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 891 857	3 716 576	
Årets resultat	341 303	253 943	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 233 160</i>	<i>3 970 519</i>	
Summa eget kapital	58 447 151	58 105 848	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	30 234 924	30 256 783
Summa långfristiga skulder	30 234 924	30 256 783	
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån	21 859	21 859	
Leverantörsskulder	108 368	158 875	
Skatteskulder	16 348	31 551	
Övriga skulder	24 819	20 685	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	266 466	259 823
Summa kortfristiga skulder	437 860	492 793	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 119 935	88 855 424	

Handwritten signature and initials: S. T. ... Rik (G)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Antal år
Byggnad	150

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 433 852	2 433 852
	Hysesintäkter p-plats	58 600	56 400
	Hysesintäkter garage	105 600	104 793
		2 598 052	2 595 045

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsstädning	-48 840	-48 173
	Hissbesiktning	-5 798	-5 663
	Samfällighetskostnader	-183 194	-169 538
	El	-49 950	-47 286
	Uppvärmning	-342 509	-316 605
	Sotning	-44 625	-
	Vatten och avlopp	-73 814	-70 323
	Fastighetsförsäkring	-31 228	-30 473
	Kabel-TV	-46 892	-31 172
	Grundavtal hissar	-45 376	-44 644
	Fastighetsavgift/skatt	-48 005	-47 134
	Reparation och underhåll	-33 713	-21 816
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-34 268	-25 680
	Förbrukningsmaterial	-2 022	-2 833
		-990 234	-861 340

Handwritten signature and date: 2017

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-8 750	-8 750
	Kameral förvaltning + extra kameral förvaltning	-36 420	-37 920
	Stämmokostnader	-12 473	-11 100
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 515	-3 019
	Föreningsomkostnader	-888	-
	Konsultkostnader	-	-5 919
	Bankkostnader	-3 183	-4 221
	Hyra lokal	-1 800	-1 800
		-67 029	-72 729

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 000 000	89 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	89 000 000	89 000 000
	Ingående avskrivningar	-1 409 861	-959 933
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-449 933	-449 928
	Utgående avskrivningar	-1 859 794	-1 409 861
	Redovisat värde	87 140 206	87 590 139
	Taxeringsvärden	61 400 000	57 400 000
	Taxeringsvärde Byggnad	46 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	15 400 000	
	Ekorren GA:1		
	Lokal/garage - ägare till 2/7 delar	362 857	
	Hela taxeringsvärdet	1 270 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	If Skadeförsäkring	7 851	7 675
	Com hem AB	15 513	7 970
	Kanbergets Samfällighetsförening	45 305	45 936
	Fastighetsservice AB	6 318	6 318
	FRUBO AB	3 035	3 035
		78 022	70 934

ETNO M/ Pisk CG

Not 6	Långfristiga skulder		2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank Hyp. 2657264004	3,233% 2017-04-27	6 581 783	6 603 642
	Swedbank Hyp. 2754477400	1,460% 2021-06-23	7 000 000	7 000 000
	Swedbank Hyp. 2754477442	3,083% 2018-09-27	7 000 000	7 000 000
	Swedbank AB 2854245285	0,586% 3 mån	4 675 000	4 675 000
	Stadshypotek 823528	1,45% 2020-09-30	5 000 000	5 000 000
	Kort del av långfristig skuld		-21 859	-21 859
			30 234 924	30 256 783

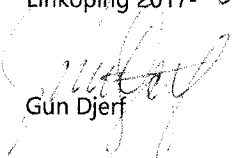
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 30 147 488 kronor

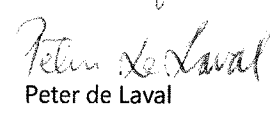
Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2016-12-31	2015-12-31
	Revision		8 000	8 000
	Upplupna utgiftsräntor		42 245	53 536
	Förskottsbelagd avgift/hyra		216 221	198 287
			266 466	259 823

Not 8	Ställda säkerheter		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning		35 755 000	35 755 000
			35 755 000	35 755 000
	Summa ställda säkerheter		35 755 000	35 755 000

UNDERSKRIFTER

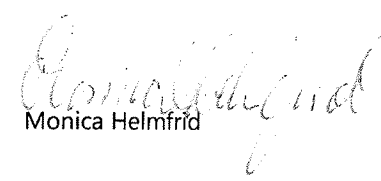
Linköping 2017- 0Y- 01


Gün Djerf


Peter de Laval

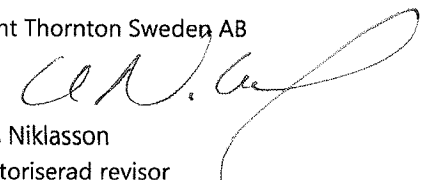

Edouard Taube


Mats Foldevi


Monica Helmfrid

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-0Y-06

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanbergslunden
org. nr 769607-4884

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanbergslunden för år 2016.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

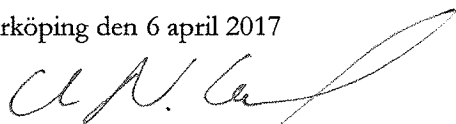
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 6 april 2017



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB