

Årsredovisning 2018

BRF KANBERGSÅSEN

769609-4577

Styrelsen för BRF KANBERGSÅSEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31, föreningens sextonde verksamhetsår.

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

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kanbergsåsen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2017 respektive 2018 valdes styrelseledamöterna med mandatperioder enligt nedan. Efter varje stämma konstituerade sig styrelsen.

Styrelsen har under 2018 haft nedanstående sammansättning.

	<i>vald</i>	<i>av stämman</i>	<i>till stämman</i>		
Lennart Tegler	2017	2019	Ledamot	Ordförande	
Göte Göterdal	2018	2020	Ledamot	Kassör	
Roland Karlsson	2018	2020	Ledamot	Sekreterare	
Ingegärd Wranne	2017	2019	Ledamot		
Leif Noaksson	2018	2020	Ledamot	från stämman 2018	
Siv Almtorn	2018	2019	Suppleant	från stämman 2018	
Ragnhild Löfgren	2018	2019	Suppleant	från stämman 2018	

Styrelsen har under året hållit 6 (7) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats enligt riktlinjer fastställda av stämman 2006, reviderade senast av stämman 2018. Sammanlagt har arvodet för 2018 uppgått 26 208 (27 419) kr exkl. arbetsgivaravgifter 3 550 (3 968) 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 2018

Britt-Marie 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. Ytterligare revidering av stämman 2018 ska godkännas av stämman 2019.

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. Nya taxeringsvärden kommer 2019.

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 2021-12-31 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 2018 var samfällighetskostnaden netto 224 706 (232 175) kr, varav avfallshantering 91 073 (88 603) kr, snö- och halkbekämpning 10 844 (7 160) kr och övrig skötsel av gator och grönområden 122 789 (136 412) kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 92 (94) medlemmar. En (1) lägenhet har bytt ägare, och 2 (2) medlemmar slutat och 0 (5) är nya.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång. Under året har 1 (2) bostadsrätter fått nya innehavare. Sammanlagt har 30 ägarbyten ägt rum sedan första inflyttningen, motsvarande i genomsnitt 3,9 % per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018¹

Utöver styrelsens löpande verksamhet noteras följande:

1. Ändringar i Bostadsrättslagen har medfört att stadgarna behövde revideras. Ändringarna godkändes enhälligt av föreningsstämman 2018.
2. Styrelsen har informerat om föreningens hantering av personuppgifter enligt GDPR och fått individuella godkännanden från alla lägenheter att lämna kallelser etc. per e-post.
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. Sturefors Plåtslageri har besiktigt och rensat tak och hängrännor på alla tre husen, samt monterat fågelskyddsplåtar vid balkongerna vid entré 11.
5. **Cykelförvaring:** Årets genomgång av cykelförråden medförde att flera platser blev tillgängliga i cykelförrådet entré 11.
6. 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*

- Stadgeändringarna från stämman 2018 ska prövas och godkännas av årsstämman 2019 och därefter registreras av Bolagsverket.
- Trivseldag planeras med traditionell städning och samvaro söndagseftermiddagen den 8 september 2019 i regi av entré 33.
- Containern för grovsoporna finns på P-plats 30 den 26 april – 2 maj 2019.
- Installation av automatiska dörröppnare slutförs för alla entrédörrar i markplanet.
- För övrigt inga större åtgärder planerade, men fortsatt förvaltning med öppenhet för kommande förändringar.

7. 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.

8. 2018 distribuerades per e-post meddelande om de individuella elkostnaderna 2019 samt ett (1) Infoblad till hushållen.
9. Varje boende har erbjudits möjlighet att registrera sina närstående, att användas vid exceptionella förhållanden.
10. Hemsidan med adress www.hemsidan.com/kanbergsasen/ lämnar uppdaterad information om bostadsrättsföreningen och om Samfällighetsföreningen. Inloggningsuppgifter kan erhållas från styrelsen.
11. Den 26 april – 2 maj gavs ånyo en uppskattad möjlighet att rensa i egna förråd till container hos Samfällighetsföreningen.
12. Årets **trivseldag** genomfördes lördagen den 15 september i regi av entré 11. Ett 70-tal nöjda deltagare i alla åldrar startade på eftermiddagen med en utmanande tipspromenad entrévis och avslutade vid skymningsdags med ett gemytligt grillparty i ett stort tält vid grillplatsen med livfull underhållning av Svartrockarna.
13. 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 laddningsarrangemang 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 7 sid 4).

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 2017-12-31	Amortering år 2018	Lånebelopp inkl utnyttjad checkkredit 2018-12-31
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	12 200 000	1 900 000	10 300 000
SEB	0	Stibor 90 d	tills vidare	3 000 000	0	3 000 000
Checkkredit	0	rörligt	tills vidare	198 685	-156 852	355 537
Checkkredit kontrakt ränta		0,250 %	tills vidare	(≤1 000 000)		(≤1 000 000)
Summa	58 079 600			42 398 685	1 743 148	40 655 537
Förändring sedan 2005-08-30				-15 680 915		-17 424 063

Föreningens samtliga lån motsvarar 6 435 (6 711) kr/m² boyta (ursprungligen 9 193). Av lånen har 27 (27) milj. kr, dvs. 66 (64) % fast ränta. Samtliga lån är placerade hos SEB. Genomsnittsräntan var vid verksamhetsårets slut 1,71 (1,54) %.

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 kommande tjugo åren till och med 2039 beräknas kosta 5 755 867 kr [2018 års prisläge] vilket med årligt index 5 % motsvarar 10 754 564 kr.

Fonderade medel planeras år 2039 vara 10 954 166 kr genom de årliga avsättningarna som sedan 2016 är 320 000 kr och successivt ökar till 370 000 kr år 2039.

Efter stämmans beslut 2018 uppgår fonden redan till 3 264 166 (2 944 166) kronor, vilket täcker kostnaderna för planerat underhåll fram till år 2026. Sedan 2006 har alla reparationer/underhåll (sammanlagt 1 048 192 kr, varierande årligen mellan drygt 17 000 kr och 513 000 kr) bekostats inom löpande driftbudget och ej belastat underhållsfonden.

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 +17,1 (14,9) %, PBB +15,5 %).

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

Kommunal fastighetsavgift

Den indexreglerade fastighetsavgiften var 1 337 (1 315) kr per lägenhet, dvs. för Kanbergsåsens bostadsrättsförening 76 771 (75 561) kr (inkl skatten 3 236 kr 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 2021-12-31.

Frubo AB: ekonomisk förvaltning från 2007-01-01 i 5 år med 1 års automatisk förlängning och 6 mån uppsägningstid. Efter indexuppräknings 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 925 kr helgfria vardagar kl 7.30–16 tel. 010 163 67 70; övrig tid 2 160 kr tel. 010 163 67 92.

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 2018.

Jämförelser med föregående år avser kalenderåret 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 171	4 161	4 150	4 141	4 085	3 992
Resultat efter fin. poster, tkr	953	534	949	719	385	877
Balansomslutning, tkr	158 229	159 011	159 874	160 601	161 467	162 215
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	590	590	590	590	590	590
Soliditet, %	74	73	72	71	70	70
Lån, kr/m ²	6 435	6 711	6 925	7 213	7 487	7 637
Balanserat resultat <u>till</u> resp. år, tkr	6 572	6 358	5 729	5 303	5 209	4 625
Eget kapital, tkr	116 814	115 862	115 327	114 378	113 659	113 274

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 2018

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång				
2018-01-01	106 025 000	2 944 166	6 358 098	534 302
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanserat i ny räkning från 2017			534 302	-534 302
Förändring underhållsfond		320 000	-320 000	
Årets resultat 2018				952 684
Belopp vid årets utgång				
2018-12-31	106 025 000	3 264 166	6 572 400	952 684

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 572 400
Årets resultat	952 684
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>7 525 084</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
Balanserat i ny räkning till 2019	7 205 084
<i>Summa</i>	<i>7 525 084</i>

KW
JW
AK

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 167 520	4 159 996
Övriga rörelseintäkter		3 959	1 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 171 479	4 161 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 602 501	-2 046 839
Övriga externa kostnader	3	-100 574	-73 915
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-29 758	-31 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 031	-814 031
Summa rörelsekostnader		-2 546 864	-2 966 172
Rörelseresultat		1 624 615	1 195 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 931	-660 763
Summa finansiella poster		-671 931	-660 762
Resultat efter finansiella poster		952 684	534 302
Resultat före skatt		952 684	534 302
Årets resultat		952 684	534 302



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 002 943	158 816 974
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>158 002 943</i>	<i>158 816 974</i>
Summa anläggningstillgångar		158 002 943	158 816 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	1 033
Övriga fordringar		41 226	17 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	185 000	176 276
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>226 226</i>	<i>194 511</i>
Summa omsättningstillgångar		226 226	194 511
SUMMA TILLGÅNGAR		158 229 169	159 011 485

KW
AK *EG* *JW*

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 025 000	106 025 000
Fond för yttre underhåll	3 264 166	2 944 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>109 289 166</i>	<i>108 969 166</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 572 400	6 358 098
Årets resultat	952 684	534 302
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>7 525 084</i>	<i>6 892 400</i>
Summa eget kapital	116 814 250	115 861 566
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 40 300 000	42 200 000
Summa långfristiga skulder	40 300 000	42 200 000
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	355 537	198 685
Leverantörsskulder	249 179	342 265
Skatteskulder	5 505	8 417
Övriga skulder	8 -	16 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 504 698	383 724
Summa kortfristiga skulder	1 114 919	949 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	158 229 169	159 011 485

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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 727 536	3 727 536
	Hysesintäkter garage, p-platser och mc-platser	246 250	246 000
	Hysesintäkt förråd	17 400	17 400
	Elintäkter, ej moms	176 334	167 941
	Extra deb. årsavgift	–	1 119
	Summa	4 167 520	4 159 996

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Underhåll markytor	-10 272	-10 272
	Fastighetsstädning	-76 728	-77 856
	Hissbesiktning, säkerhetstel. Hiss, Grundavtal Hiss	-32 852	-31 972
	Samfällighetskostnader	-224 706	-232 175
	Underhåll Trädgård	-4 320	-3 600
	El	-300 054	-250 689
	Uppvärmning	-560 001	-534 977
	Funktionskontroll/service	-2 106	-2 041
	Vatten och avlopp	-93 115	-90 844
	Fastighetsförsäkring	-56 802	-54 109
	Försäkringsåterbäring	8 713	8 533
	Kabel-TV och Bredband	-97 443	-97 579
	OVK	–	-75 000
	Avtal förvaring h-nyckel	-850	-775
	Fastighetsavgift/skatt	-76 771	-75 560
	Förbrukningsmaterial/inventarier	-20 469	-2 584
	Reparation och underhåll	-16 000	-8 666
	Reparation och underhåll hiss	-6 781	-15 423
	Reparation och underhåll tak, fasad	-31 944	-491 250
	Summa	-1 602 501	-2 046 839

KV
MC
2

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-8 750	-8 750
	Kameral förvaltning	-54 024	-53 133
	Övriga kostnader administration mm	-900	-900
	Föreningsomkostnader	-31 605	-8 118
	Bankkostnad	-5 295	-3 014
	Summa	-100 574	-73 915

Not 4	Löner och andra ersättningar	2018	2017
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-26 208	-27 419
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-26 208</i>	<i>-27 419</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-3 550	-3 968
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-29 758</i>	<i>-31 387</i>

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Utgående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Ingående avskrivningar	-5 287 626	-4 473 595
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-814 031	-814 031
	Utgående avskrivningar	-6 101 657	-5 287 626
	Redovisat värde*	158 002 943	158 816 974

Taxeringsvärden: 103 000 000 103 000 000

Restvärden 2018 varav:

Mark 42 000 000

Byggnad 116 002 943

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 Ekorren GA:4

Lokal/garage-ägare till 5/7-delar 323 571

Hela taxeringsvärdet 453 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	62 931	61 558
	FRUBO AB	13 506	4 502
	OTIS AB, hissar	5 830	5 615
	Com hem AB, bredband/kabel-TV	24 363	24 360
	Kanbergets samfällighet	70 885	70 885
	FF Fastighetservice	7 485	9 356
	Summa	185 000	176 276

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SEB 32358233	15 000 000	15 000 000
	SEB 34205523	12 000 000	12 000 000
	SEB 36487615	10 300 000	12 200 000
	SEB 40522158	3 000 000	3 000 000
	Summa	40 300 000	42 200 000

Skuld som förfaller efter 5 år beräknas till 40 300 000 kronor.

Not 8	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Elavgifter till medlemmar	–	4 633
	Sociala avgifter, personalskatt	–	12 195
	Summa	–	16 828

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Revisionsarvode	8 750	8 750
	Upplupna utgiftsräntor	52 854	52 751
	Förskottsbet hyror/årsavgift	320 789	322 223
	Tekniska Verken	122 305	–
	Summa	504 698	383 724

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 079 600	58 079 600
	Summa ställda säkerheter	58 079 600	58 079 600

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019- 02-28



Göte Göterdal



Roland Karlsson



Leif Noaksson



Lennart Tegler



Ingegärd Wranne

Min revisionsberättelse har lämnats *8/8-2019*



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanbergsåsen för år 2018.

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 2018 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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Kanbergsåsen för år 2018 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR