

Årsredovisning

Brf Kanbergshöjden

769605-9521

Styrelsen för Brf Kanbergshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kanbergshöjden i Linköping upplåter bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden på adresserna Karl Dahlgrensgatan 21 och 23 samt Åsgatan 1,3 och 5.

Fastighetens beteckning är Ekorren 30 och fastigheten var inflyttningsklar år 2002.

Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ingår i GA6 (allmänna ytor) inom Kanbergets

Samfällighetsförening. Kanbergshöjdens andel härav är 21,15 %.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

STYRELSE

Arne Carlsson, ledamot

Anders Molander, ledamot

Richard Lundberg, ledamot

Maria Mångård, ledamot

Siw Sullivan, ledamot

Thomas Bendt, suppleant

Rolf Viveland, suppleant

REVISORER

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

Bertil Wilhelmsson, Revisorssuppleant

VALBEREDNING

Måns Mångård

Mats Hugosson

Gunnel Asklund

Thomas Holm

Dag Nilsson

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 40 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

3 rok	7 st	626,4 kvm
4 rok	29 st	3 191,9 kvm
5 rok	3 st	401,7 kvm
6 rok	1 st	174,7 kvm
Totalt	40 st	4 394,7 kvm

Fastigheten var 2018 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Dessutom är fastighetsförsäkringen kompletterad



med kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla 40 lägenheterna. Varje enskild medlem behöver alltså inte teckna någon tilläggförsäkring för bostadsrätt i sin egen hemförsäkring.

Inget planerat underhåll har gjorts under 2018. Planerade åtgärder har flyttats fram till 2019 på grund av höga kostnader för reparationer, se nedan.

Oplanerat underhåll för 2018 har varit ovanligt omfattande och slutade på knappt 209 000 kronor. De större posterna är byte av dörrar till cykelrum (knappt 114 000 kronor), fasadvätt (drygt 53 000 kronor) samt lagning av fasad (drygt 6 000 kronor). Övriga kostnader rör främst dörr- och låsreparationer (ca. 15 000 kronor), armaturreparationer (ca. 12 000 kronor) samt VVS (ca. 8 000 kronor).

Inga kostnader för konsulter under 2018.

För år 2019 kan följande planerat underhåll komma i fråga: Balansering av värmesystemet samt byte av cirkulationspump för varmvatten.

FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT

Under 2018 har fastighetsavgift erlagts med 1 337 kr per lägenhet. Föreningens andel av fastighetsskatten för garaget var 7 937 kr.

SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i Kanbergets Samfällighetsförening tillsammans med Brf Westmanska BB, Brf Kanbergsåsen, Brf Kanbergsparken, Brf Kanbergslunden, 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.

EKONOMI

Ett fastighetslån har lagts om under 2018 till rörlig ränta, vilken initialt blev 0,658%. Vid första omsättningen i november sjönk räntesatsen till 0,607%. Detta har medfört att föreningens räntekostnader för 2018 har legat på en snittränta på 1,94%. Motsvarande för 2017 var 2,36%.

Amorteringar har gjorts med totalt 1 130 000 kronor. Den totala skulden var vid utgången av 2018 31 810 000 kronor eller omräknat 7 238 kronor / kvm boyta. Föreningens intäkter har under 2018 uppgått till 2 985 091 kronor och kostnaderna har uppgått till 2 497 583 kronor. I kostnaderna ingår då en avskrivning med 485 000 kronor. (Baserat på en rak avskrivning under 150 år). Detta ger ett resultat på 487 508 kronor. Detta är ca 60 tkr sämre än det budgeterade resultatet, vilket beror på högre reparations- och underhållskostnader än budgeterat. Om kostnaden för ståldörrar till cykelrum exkluderas blir resultatet ca 55 tkr bättre än budget. Men det skall då beaktas att planerat underhåll för 70 tkr flyttats fram till kommande år.

Jämfört med 2017 är resultatet knappt 100 tkr sämre.



MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	67
Under året har två bostadsrätter överlåtits	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom ovan nämnda större reparationer och underhåll kan nämnas att hemsidan för föreningen har reviderats och uppdaterats. Adressen är www.hemsidan.com/kanberghojden/.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 985	2 981	2 984	2 983	2 977
Resultat efter finansiella poster	488	586	119	328	384
Soliditet %	62	62	60	60	60
Balansomslutning	86 308	86 882	87 742	87 990	87 835
Årsavg.bostäder kr/kvm	610	610	610	610	610

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 470 000	1 147 055	2 237 602	585 894
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			585 894	-585 894
Förändring av underhållsfond		250 000	-250 000	
Årets resultat				487 508
Belopp vid årets utgång	49 470 000	1 397 055	2 573 496	487 508

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 573 496
Årets resultat	487 508
Summa	3 061 004

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanseras i ny räkning	2 811 004
Summa	3 061 004

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ALU", "Rlu", and "AB".

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 984 971	2 981 492
Övriga rörelseintäkter		120	298
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 985 091	2 981 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 286 934	-1 024 948
Övriga externa kostnader	3	-67 739	-69 719
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-38 358	-37 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 000	-485 000
Summa rörelsekostnader		-1 878 031	-1 617 061
Rörelseresultat		1 107 060	1 364 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 961	9 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 513	-788 164
Summa finansiella poster		-619 552	-778 835
Resultat efter finansiella poster		487 508	585 894
Resultat före skatt		487 508	585 894
Årets resultat		487 508	585 894

MUR
BO
Rer
Af

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	85 288 000	85 773 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>85 288 000</i>	<i>85 773 000</i>
Summa anläggningstillgångar		85 288 000	85 773 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	1 000
Övriga fordringar		61	16 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	119 707	110 740
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>119 768</i>	<i>127 778</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		899 739	980 775
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>899 739</i>	<i>980 775</i>
Summa omsättningstillgångar		1 019 507	1 108 553
SUMMA TILLGÅNGAR		86 307 507	86 881 553

MMR
BB
P...
AG

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 470 000	49 470 000
Fond för yttre underhåll	1 397 055	1 147 055
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 867 055</i>	<i>50 617 055</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 573 496	2 237 602
Årets resultat	487 508	585 894
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 061 004</i>	<i>2 823 496</i>
Summa eget kapital	53 928 059	53 440 551
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 31 330 000	32 460 000
Summa långfristiga skulder	31 330 000	32 460 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	480 000	480 000
Leverantörsskulder	137 392	124 356
Skatteskulder	4 338	3 459
Övriga skulder	7 463	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 420 255	373 187
Summa kortfristiga skulder	1 049 448	981 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 307 507	86 881 553

AMAR
P...
Af

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	Antal år
Byggnad	150

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 680 860	2 680 860
	Tele / kopplingsskåp	1 761	1 732
	Övriga hyresintäkter	20 900	16 150
	Hyresintäkter garage	252 000	252 000
	Hyresintäkter p-plats	27 000	26 750
	Hyresintäkter mc-plats	2 600	5 800
	Rabatt p-plats	-150	-1 800
	Summa	2 984 971	2 981 492

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsstädning	-57 319	-56 100
	Hissbesiktning	-6 150	-6 232
	Sotning	-1 640	-1 550
	El	-50 899	-43 087
	Uppvärmning	-403 147	-379 720
	Vatten och avlopp	-77 493	-73 009
	Samfällighetskostnader	-243 375	-217 991
	Fastighetsförsäkring	-45 703	-43 558
	Kabel-TV	-70 870	-70 901
	Grundavtal hissar	-57 081	-53 969
	Fastighetsavgift/skatt	-61 417	-60 537
	Reparation och underhåll	-83 637	-6 190
	Reparation och underhåll portar och lås	-125 184	-9 447
	Förbrukningsmaterial	-3 019	-2 657
	Summa	-1 286 934	-1 024 948

MNR
BB
Ran *Ab*

Not 3	Förvaltningskostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-8 750	-8 750
	Kameral förvaltning + extra kameral förvaltning	-41 532	-42 201
	Stämmokostnader	-4 882	-5 111
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 430	-1 495
	Föreningsomkostnader	-618	-513
	Konsultkostnader	-	-2 535
	Bankkostnader	-4 281	-4 314
	Förv.kostn. övernattningsrum	-2 500	-2 500
	Telefon och porto	-2 746	-2 300
	Summa	-67 739	-69 719

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	90 000 000	90 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	90 000 000	90 000 000
	Ingående avskrivningar	-4 227 000	-3 742 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-485 000	-485 000
	Utgående avskrivningar	-4 712 000	-4 227 000
	Redovisat värde	85 288 000	85 773 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde Byggnad	51 000 000
Taxeringsvärde Mark	17 400 000

Ekorren GA:1

Lokal/garage - ägare till 5/8 delar	793 750
Hela taxeringsvärdet	1 270 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Länsförsäkringar Östgöta	12 113	11 529
	FRUBO AB	10 254	3 418
	com hem AB	17 692	17 726
	Kanbergets Samfällighetsförening	58 978	58 978
	Fastighetservice AB	5 584	4 675
	OTIS	15 086	14 414
	Summa	119 707	110 740

BNMR
Den 30/12/18



Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank AB	1,592% 2022-05-25	-7 850 000	-8 050 000
	Swedbank Hypotek	0,607% 2019-02-28	-6 460 000	-7 390 000
	Swedbank Hypotek	3,199% 2019-11-25	-8 100 000	-8 100 000
	Swedbank Hypotek	1,397% 2020-11-25	-9 400 000	-9 400 000
	Kort del av långa lån		480 000	480 000
	Summa		-31 330 000	-32 460 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 29 410 000 kronor

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Revision	8 750	8 750
	Upplupna utgiftsräntor	108 864	129 934
	Förskottsbetald avgift / hyra	228 948	234 280
	Tele 2	249	223
	Tekniska Verken	73 444	-
	Summa	420 255	373 187

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	40 530 000	40 530 000
	Summa ställda säkerheter	40 530 000	40 530 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019- 03-17



Arne Carlsson



Anders Molander



Richard Lundberg



Maria Mångård



Siw Sullivan

Min revisionsberättelse har lämnats

3/4-2019



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanbergshöjden
Org.nr. 769605-9521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanbergshöjden 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 Kanbergshöjden 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 "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 försummelse 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 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 3 april 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR