

Årsredovisning 2020

BRF KANBERGSÅSEN

769609-4577

Styrelsen för BRF KANBERGSÅSEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens artonde verksamhetsår.

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Tilläggsupplysningar, noter	13 - 15
- Underskrifter	15

OK
OK
OK
OK
OK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kanbergsåsen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2019 respektive 2020 valdes styrelseledamöterna med mandatperioder enligt nedan. Efter varje stämma konstituerade sig styrelsen.

Styrelsen har under 2020 haft nedanstående sammansättning.

	<i>vald</i>	<i>av stämman</i>	<i>till stämman</i>		
Jan Grönkwist	2020	2022	Ledamot	Ordförande	
Göte Göterdal	2020	2022	Ledamot	Kassör	
Roland Karlsson	2020	2022	Ledamot	Sekreterare	
Siv Almtorn	2019	2021	Ledamot		
Kristina Thurée	2020	2022	Ledamot		
Ragnhild Löfgren	2020	2022	Suppleant		
Anders Jonsson	2020	2022	Suppleant		
Lennart Tegler	2019	2021	Adjungerad		

Styrelsen har under året hållit 8 (7) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats enligt riktlinjer fastställda av stämman 2006, reviderade senast av stämman 2020. Sammanlagt har arvodet för 2020 uppgått 39 638 (29 016) kr exkl. arbetsgivaravgifter 5 522 (2 737) 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "cr", "sa", "JA", and "K".

Valberedning, utsedd av stämman 2020

Gunilla Myrner	entré 13
Tommy Leijon	entré 33, sammankallande
Lennart Tegler	entré 33
Kerstin Seborn	entré 37

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket första gången 2003-03-19 och efter revideringar senast 2019-05-22.

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 2019 (2016) fastställde taxeringsvärdet 138 (103) miljoner kr; av detta är markvärdet 47 (25) miljoner kr och byggnadsvärdet 91 (78) miljoner kr. Värdeåret är 2005. Taxeringsvärdet för bilplatserna i varmgaraget är 517 000 (453 000) kr, varav 10/14-delar taxeras 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 2020, med uppdatering till 2020 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 gäller till 2022-12-31.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ca", "sa", "JG", and "K".

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 2020 var samfällighetskostnaden netto 233 743 (243 805) kr, varav avfallshantering 98 019 (96 645) kr, snö- och halkbekämpning 6 345 (1 189) kr och övrig skötsel av gator och grönområden 129 379 (145 971) kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 88 (88) medlemmar varav 2 (4) medlemmar är nya och 2 (8) har slutat.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets utgång. Under året har 1 (2) bostadsrätter fått nya innehavare. Sammanlagt har 33 ägarbyten ägt rum sedan första inflyttningen, motsvarande i genomsnitt 3,8 % per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020¹

Utöver styrelsens löpande verksamhet noteras följande:

1. Året dominerades av pandemin med covid-19. Påbuden om isolering och distans föranledde att den traditionella föreningsstämman genomfördes digitalt liksom styrelsens möten hela året efter stämman förutom i augusti då mötet hölls utomhus vid grillplatsen.
2. Då föreningen har en sund ekonomi togs beslut under hösten att till 2021 sänka årsavgiften med 50 kr/m².
3. Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2019 att utreda förutsättningarna för att förse P-platser utomhus med eluttag för laddning av bilar. Styrelsen har kartlagt via enkät att det finns ett behov av laddstolpar. En arbetsgrupp har tagit fram offerter samt genomfört ett informationsmöte. Föreningen har också ansökt om statliga bidrag vilka beviljats. Styrelsen beslutade i november 2020 att preliminärt gå vidare med 8 laddplatser.
4. Ett antal lägenheter har haft problem med fastkilade fönster med följden att glasmästare har fått tillkallas = dyrt. Styrelsen tipsar därför samtliga hushåll att smörja ledmekanismen. Se ytterligare information på hemsidan, där det finns information om lämpligt smörjmedel.
5. Stopp i avlopp är ett återkommande gissel. Under hösten har föreningen spolat en sektion av en avloppsstam i entré 33 till följd av mindre översvämning i en lägenhet. I stamröret satt diverse verktyg och byggrester.
6. Styrelsen gör årligen en okulär besiktning av föreningens inventarier och tre hus. För 2020 noterades inga nya avvikelser mot tidigare men vi håller en fortsatt koll på

¹ Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Trivseldag planeras hösten 2021 i regi av entré 31.
- Containern för grovsoporna finns på P-plats 30 den 29 april – 3 maj 2021.
- Under 2021 förskotterar föreningen kostnaderna för lägenheternas elförbrukning.
- Informationsmöte via zoom den 11 januari 2021 om planeringen för laddplatser.
- Styrelsen beslutade i februari 2021 att under 2021 installera åtta laddplatser för elbilar.

våra enstegstätade fasader och de smutsfläckar som sitter i ytskiktet. Föranleder ingen åtgärd dock. Viss förbättringsmålning sker löpande.

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. Inför 2021 beslutade styrelsen att byta debiteringsmodell så att betalningen baseras på reell årlig kostnad och debiteras månadsvis året efter förbrukningen.
8. Med anledning av nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar, beslutade styrelsen att sedan 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 sedan 2014 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; inga nya redovisningsregler har ännu presenterats.

9. Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2019 att begära att Samfällighetens styrelse ska agera för att förbättra trafiksäkerheten kring utfarterna mot Kaserngatan och Storgatan tillsammans med Linköpings kommun. Kommunen har inte beaktat några av föreningens eller samfällighetens synpunkter. Hela redovisningen finns på hemsidan.
10. På hemsidan med adress www.hemsidan.com/kanbergsasen/ finns uppdaterad information om bostadsrättsföreningen och om Samfällighetsföreningen. Inloggningsuppgifter kan erhållas från styrelsen.
11. Den container för grovsopor som Samfällighetsföreningen varje vår ställer ut på P-plats 30 har från 2021 kompletterats med ett mindre kärl i miljöstugan vid talldungen.
12. Årets trivseldag ställdes in pga. pandemin.
13. I Kanbergets Samfällighetsförening har Kanbergsåsens bostadsrättsförening fortsatt engagerat sig i skötseln av vägar och park samt dess ekonomi.

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 *Väsentliga händelser* ... punkt 9 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 2019-12-31	Amortering år 2020	Lånebelopp inkl utnyttjad checkkredit 2020-12-31
SEB		0,76 %	2025-06-28	15 000 000	5 000 000	10 000 000
SEB		2,39 %	2026-10-28	12 000 000	0	12 000 000
SEB		0,65 %	2021-08-28	10 300 000	0	10 300 000
SEB		Stibor 90 d	tills vidare	2 200 000	-3 000 000	5 200 000
Checkkredit		rörligt	tills vidare	292 551	292 551	0
Checkkredit kontraktsränta		0,250 %	tills vidare	(≤1 000 000)		(≤1 000 000)
Summa	58 079 600			39 792 551	2 292 551	37 500 000
Förändring sedan 2005-08-30				-18 287 049	2 292 551	-20 579 600

SBAB investeringskonto + SEB (kassa/bank) 525 415 (700 525) kr.

Föreningens samtliga lån motsvarar 5 935 (6 298) kr/m² boyta (ursprungligen 9 193). Av lånen har 32 (37) milj. kr, dvs. 86 (94) % fast ränta. Samtliga lån är placerade hos SEB. Genomsnittsräntan var vid verksamhetsårets slut 1,24 (1,64) %.

Föreningens konton hos SBAB och SEB innebär beredskap att investera i aktuella projekt. I den mån dessa medel inte behövs för investeringar kommer de att användas för amortering av föreningens lån.

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 2041 beräknas kosta 5 841 600 kr [2020 års prisläge] vilket med årligt index 3 % motsvarar 8 288 231 kr.

Fonderade medel planeras år 2041 vara 10 524 166 kr genom de avsättningar som under 2016 - 2020 är 320 000 kr per år och därefter 300 000 kr per år.

Efter stämmans beslut 2020 uppgår fonden till 3 904 166 (3 584 166) kr, vilket täcker kostnaderna för planerat underhåll fram till år 2031. Sedan 2006 har alla reparationer/underhåll (sammanlagt 1 186 617 kr, varierande årligen mellan drygt 17 000 kr och 515 000 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.

2009 - 2020 har årsavgiften varit 590 kr/m², vilket är 61 kr/m² boyta lägre än sista beloppet i den ursprungliga ekonomiska planen, som omfattar åren 2006–2016.

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

På grund av den gynnsamma utvecklingen av lånekostnaderna (tack vare genomförda amorteringar och lågränteläge) beslutade styrelsen att för 2021 reducera årsavgiften till 540 kr/m², vilket är 111 kr/m² boyta lägre än sista beloppet i den ursprungliga ekonomiska planen som omfattar åren 2006 – 2016.

Sedan startåret har avgifterna minskat med 0,9 % (jämför KPI +19,8 (19,2) %, PBB +20,1 (18,0) %).

Kommunal fastighetsavgift

Den indexreglerade fastighetsavgiften var 1 429 (1 377) kr per lägenhet, dvs. för Kanbergsåsens bostadsrättsförening 82 288 (79 428) kr (inkl skatten 3 693 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).

Grant Thornton Clas Niklasson: avtal 2011-02-21 om revision styrelsens förvaltning och bokslut.

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, respektive 1 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 2020 för att låsa upp: 1 020 kr helgfria vardagar kl 7.30–16 tel. 010 163 67 70; övrig tid 2 280 kr tel. 010 163 67 92.

Kiwa 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 2020.

Jämförelser med föregående år avser kalenderåret 2019.

IN 84 1/1
2021

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 159	4 214	4 171	4 161	4 150	4 141
Resultat efter fin. poster, tkr	1 181	948	953	534	949	719
Balansomslutning, tkr	157 127	158 046	158 229	159 011	159 874	160 601
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m²	590	590	590	590	590	590
Soliditet, %	76	75	74	73	72	71
Lån, kr/m²	5 935	6 298	6 435	6 711	6 925	7 213
Balanserat resultat <u>till</u> resp. år, tkr	7 833	7 205	6 572	6 358	5 729	5 303
Eget kapital, tkr	118 944	117 762	116 814	115 862	115 327	114 378

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 2020

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	106 025 000	3 584 166	7 205 085	948 144
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanserat i ny räkning från 2019			948 144	-948 144
Förändring underhållsfond		320 000	-320 000	
Årets resultat 2020				1 181 216
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	106 025 000	3 904 166	7 833 229	1 181 216

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 833 229
Årets resultat	1 181 216
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>9 014 445</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
Balanserat i ny räkning till 2021	8 694 445
<i>Summa</i>	<i>9 014 445</i>

CO
S
K

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 145 619	4 206 669
Övriga rörelseintäkter		13 419	7 369
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 159 038	4 214 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 496 595	-1 644 933
Övriga externa kostnader	3	-72 864	-92 137
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-45 160	-31 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 031	-814 031
Summa rörelsekostnader		-2 428 650	-2 582 854
Rörelseresultat		1 730 388	1 631 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 679	528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 851	-683 568
Summa finansiella poster		-549 172	-683 040
Resultat efter finansiella poster		1 181 216	948 144
Resultat före skatt		1 181 216	948 144
Årets resultat		1 181 216	948 144

ca 80 V.G.
SK

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	156 374 881	157 188 912
Summa materiella anläggningstillgångar		156 374 881	157 188 912
Summa anläggningstillgångar		156 374 881	157 188 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 618	31 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	188 581	125 193
Summa kortfristiga fordringar		227 199	156 681
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		525 415	700 525
Summa kassa och bank		525 415	700 525
Summa omsättningstillgångar		752 614	857 206
SUMMA TILLGÅNGAR		157 127 495	158 046 118

IN
sas/Ch
EBS
ST

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 025 000	106 025 000
Fond för yttre underhåll	3 904 166	3 584 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>109 929 166</i>	<i>109 609 166</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 833 229	7 205 085
Årets resultat	1 181 216	948 144
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>9 014 445</i>	<i>8 153 229</i>
Summa eget kapital	118 943 611	117 762 395
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 37 500 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder	37 500 000	39 500 000
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	—	292 551
Leverantörsskulder	160 271	217 437
Skatteskulder	6 102	3 242
Övriga skulder	56 522	9 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 460 989	260 916
Summa kortfristiga skulder	683 884	783 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 127 495	158 046 118

in
sa ✓ G
K
ED
JT

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	0,67	150

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 727 536	3 727 536
	Hysesintäkter garage, p-platser och mc-platser	246 150	245 782
	Hysesintäkt förråd	17 400	17 400
	Elintäkter, ej moms	154 533	217 451
	Rabatt garagehyra	–	-1 500
	Summa	4 145 619	4 206 669

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Underhåll markytor	-10 788	-10 788
	Fastighetsstädning	-79 032	-79 032
	Hissbesiktning, säkerhetstel. Hiss, Grundavtal Hiss	-33 959	-33 789
	Samfällighetskostnader	-233 743	-243 805
	Underhåll Trädgård	-5 400	-4 320
	El	-234 381	-282 970
	Uppvärmning	-523 252	-543 833
	Funktionskontroll/service	-2 165	-2 103
	Vatten och avlopp	-94 684	-90 963
	Fastighetsförsäkring	-60 837	-58 084
	Kabel-TV och Bredband	-97 470	-97 460
	Avtal förvaring h-nyckel	-950	-900
	Fastighetsavgift/skatt	-82 288	-79 428
	Förbrukningsmaterial/inventarier	-6 193	-10 486
	Reparation och underhåll	-28 573	-73 451
	Reparation och underhåll hiss	-2 880	-20 738
	Reparation och underhåll tak, fasad	–	-12 783
	Summa	-1 496 595	-1 644 933

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	-8 750	-8 750
	Kameral förvaltning	-54 024	-54 024
	Övriga kostnader administration mm	-1 000	-1 000
	Föreningsomkostnader	-4 249	-13 821
	Bankkostnad	-4 841	-5 167
	Energideklaration	–	-9 375
	Summa	-72 864	-92 137

Not 4	Löner och andra ersättningar	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-39 638	-29 016
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-39 638	-29 016
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-5 522	-2 737
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-45 160	-31 753

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Utgående anskaffningsvärden	164 104 600	164 104 600
	Ingående avskrivningar	-6 915 688	-6 101 657
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-814 031	-814 031
	Utgående avskrivningar	-7 729 719	-6 915 688
	Redovisat värde*	156 374 881	157 188 912

*Restvärden 2020 varav:

Mark	42 000 000
Byggnad	114 374 881

Taxeringsvärde 2020 Ekorren 35:

Taxeringsvärde Byggnad	91 000 000
Taxeringsvärde Mark	47 000 000

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

Taxeringsvärde Ekorren GA:4

Lokal/garage-ägare till 5/7-delar 369 286

Hela taxeringsvärdet 517 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	70 051	4 847
	FRUBO AB	4 502	4 502
	OTIS AB, hissar	5 759	5 889
	Com hem AB, bredband/kabel-TV	24 369	24 367
	Kanbergets samfällighet	74 720	75 938
	FF Fastighetsservice	7 485	9 650
	TeliaSonera Sverige AB	1 695	-
	Summa	188 581	125 193

CD
saklig
Ekorren
35

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SEB 32358233	–	15 000 000
	SEB 34205523	12 000 000	12 000 000
	SEB 36487615	10 300 000	10 300 000
	SEB 40522158	200 000	2 200 000
	SEB 44581272	5 000 000	–
	SEB 44581302	10 000 000	–
	Summa	37 500 000	39 500 000

Skuld som förfaller efter 5 år beräknas till 37 500 000 kronor.

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Revisionsarvode	8 750	8 750
	Upplupna utgiftsräntor	50 349	49 878
	Förskottsbet hyror/årsavgift	290 908	90 612
	Tekniska Verken	110 982	111 676
	Summa	460 989	260 916

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 079 600	58 079 600
	Summa ställda säkerheter	58 079 600	58 079 600

UNDERSKRIFTER

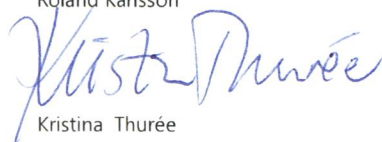
Linköping 2021-03-10


Jan Grönkvist


Göte Göterdal

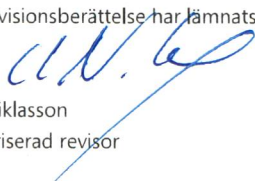

Roland Karlsson


Siv Almtorn


Kristina Thuree

Min revisionsberättelse har lämnats

13/3-2021


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 2020.

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 2020 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 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. Risker 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 2020 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 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 12 mars 2021

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR