Brf Kanbergshöjden

Org.nr: 769605-9521

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kanbergshöjden, organisationsnummer 769605-9521, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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%.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Richard Lundberg
Ledamot	Maria Mångård
Ledamot	Siw Sullivan
Ledamot	Camilla Jedestad
Ledamot	Martin Magnusson
Suppleant	Jan Sundberg
Suppleant	Göran Rehnström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Revisor

Extern	Christian Kromnér
	Revise Sverige AB

Valberedning
Måns Mångård
Mats Hugosson
Mattias Grandell
Thomas Holm

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Karl Dahlgrensgatan 21 och 23 samt Åsgatan 1,3 och 5.

Nybyggnadsår: 2002
Värdeår: 2003

Fastighetsbeteckning: Ekorren 30

Fastigheten var år 2023 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Dessutom är fastighetsförsäkringen kompletterad med kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla 40 lägenheterna. Varje medlem behöver alltså inte teckna någon tilläggsförsäkring för bostadsrätt i sin egen hemförsäkring.

Föreningen har även en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
3 rok	7	626.4
4 rok	29	3 191.9
5 rok	3	401.7
6 rok	1	174.7
Summa	**40**	**4 394.7**

Totalt antal bostadslägenheter: **40**

Garage

Antal platser
35

P-platser

Antal platser
9

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av TESÅB, via Kanbergets Samfällighetsförening.

Föreningsfrågor

Inget planerat underhåll har genomförts under 2023 då det inte uppstått behov av att genomföra dessa under året.

De största kostnaderna för oplanerat underhåll under 2023 har gått till renovering av portar samt anpassning av nödtelefoner i hissarna då fast telefoni tagits ur bruk.

För år 2024 kan följande planerat underhåll komma i fråga: Målning av taksprång samt fasadrengöring.

Årets resultat är bättre än det budgeterade.

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har installerats ytterligare 9 stycken laddboxar i garaget. För denna investering har vi även fått ett investeringsbidrag från Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

72 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

40 **bostadsrätter**

73 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 177	2 760	2 753	2 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	381	378	564	662
Soliditet[1], %	67	66	65	65
Balansomslutning, tkr	84 854	85 236	85 118	85 017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	610	610	610	610
Skuldsättning / kvm	5 745			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 294			
Sparande / kvm	179			
Räntekänslighet	10			
Energikostnad / kvm	145			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89			

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b59476063aa9 Status: Signerat av alla

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

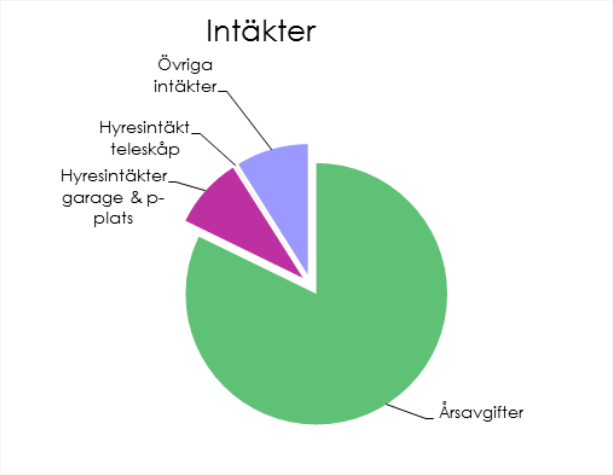
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

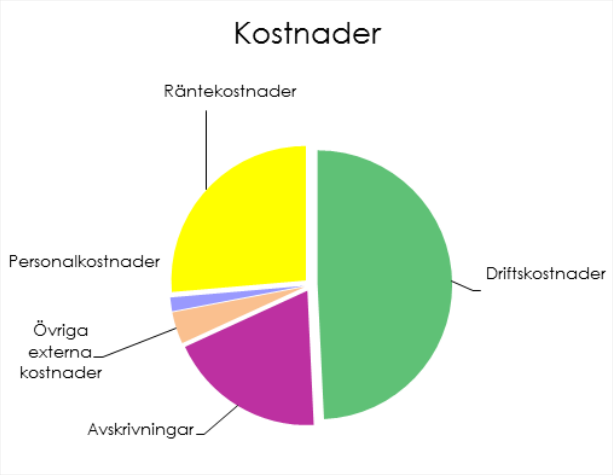
Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.





ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b59476063aa9 Status: Signerat av alla

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 470 000	2 513 917	3 688 947	378 479
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-23 000	23 000	
Balanseras i ny räkning			378 479	-378 479
Årets resultat				381 449
Belopp vid årets utgång	**49 470 000**	**2 790 917**	**3 790 426**	**381 449**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 790 426
Årets resultat	381 449
Totalt	**4 171 875**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
Balanseras i ny räkning	3 871 875
Totalt	**4 171 875**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	3 177 331	2 759 535
Övriga rörelseintäkter		83 375	300
Summa Rörelseintäkter		**3 260 706**	**2 759 835**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-1 446 118	-1 453 934
Övriga externa kostnader	*3*	-107 922	-97 287
Personalkostnader		-46 610	-44 125
Avskrivningar		-533 784	-485 000
Summa Rörelsekostnader		**-2 134 434**	**-2 080 346**
RÖRELSERESULTAT		**1 126 272**	**679 489**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 719
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 842	5 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 665	-316 415
Summa Finansiella poster		**-744 823**	**-301 010**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**381 449**	**378 479**
RESULTAT FÖRE SKATT		**381 449**	**378 479**
ÅRETS RESULTAT		**381 449**	**378 479**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b59476063aa9 Status: Signerat av alla

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	83 525 867	84 098 371
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 525 867**	**84 098 371**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**83 525 867**	**84 098 371**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 200	0
Övriga fordringar		41 189	193 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*5*	140 618	135 918
Summa kortfristiga fordringar		**190 007**	**329 343**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 138 407	808 442
Summa kassa och bank		**1 138 407**	**808 442**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 328 413**	**1 137 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 854 281**	**85 236 156**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 470 000	49 470 000
Fond för yttre underhåll		2 790 917	2 513 917
Summa bundet eget kapital		**52 260 917**	**51 983 917**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 790 426	3 688 947
Årets resultat		381 449	378 479
Summa fritt eget kapital		**4 171 875**	**4 067 426**
SUMMA EGET KAPITAL		**56 432 792**	**56 051 343**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	27 180 000	28 010 000
Summa långfristiga skulder		**27 180 000**	**28 010 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	480 000	480 000
Leverantörsskulder		189 800	173 483
Skatteskulder		7 039	23 734
Övriga skulder		26 134	5 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	538 516	492 027
Summa kortfristiga skulder		**1 241 489**	**1 174 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 854 281**	**85 236 156**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 126 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		533 784
Summa		1 660 056
Erhållen ränta		28 842
Erlagd ränta		-773 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		915 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		139 336
Ökning av rörelseskulder		66 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 121 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Korrigering laddstolpar		38 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**38 720**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar		-830 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-830 000**
Årets kassaflöde		329 965
Likvida medel vid årets början		**808 442**
Likvida medel vid årets slut		**1 138 407**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnader och Mark	150	0,67
Solceller	20	5
Laddstolpar	10	10

Not 1. Nettoomsättning	**2023**	**2022**
Årsavgifter bostäder	2 680 860	2 680 860
Övriga årsavgifter	17 900	19 400
Nedsättning årsavgifter	0	-223 405
Hyresintäkter garage och p-platser	286 360	279 900
Övriga hyresintäkter	2 092	1 887
Debiterade elkostnader	190 119	892
Totalt nettoomsättning	**3 177 331**	**2 759 534**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	163 563	193 335
Uppvärmning	460 235	385 867
Vatten och avlopp	75 762	76 857
Sotning	0	2 122
Grundavtal hiss	75 190	65 749
Hissbesiktning	8 916	10 078
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	3 126	8 580
Övrig funktionell anläggningsservice	8 640	0
Fastighetsskötsel	0	5 729
Fastighetsstäd	68 748	63 019
Fastighetsstäd extra	0	2 400
TV	75 054	72 901
Försäkring	59 256	55 055
Försäkringsskador	0	48 773
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 798	70 998
Samfällighetskostnader	306 078	276 891
Förbrukningsmaterial	1 359	5 795
Reparation och underhåll	-2 980	13 080
Reparation och underhåll tak	0	4 012
Reparation och underhåll portar och lås	41 104	30 390
Reparation och underhåll trapphus	0	4 062
Reparation och underhåll hiss	17 645	3 158
Reparation och underhåll el	0	11 536
Reparation och underhåll uppvärmning	1 581	1 513
Reparation och underhåll VVS	0	23 913
Reparation och underhåll ventilation	9 043	18 122
Totalt driftkostnader	**1 446 118**	**1 453 934**

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	8 352	10 068
Arvode ekonomisk förvaltning	41 765	41 766
Extra ekonomisk förvaltning	5 394	4 750
Revisionsarvode	8 750	0
Telefon	2 917	5 188
Advokat- och rättegångskostnader	28 713	0
Konsultarvode	0	27 063
Bankkostnader	4 144	4 411
Övriga administrativa kostnader	2 089	1 775
Föreningsomkostnader	0	641
Övriga kostnader	5 798	1 625
Totalt övriga externa kostnader	**107 922**	**97 287**

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	75 750 371	75 000 000
Anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Inköp	0	750 371
Laddstolpar korrigering	-38 720	0
Utgående anskaffningsvärden	**90 711 651**	**90 750 371**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 652 000	- 6 167 000
Årets avskrivningar	- 533 784	- 485 000
Utgående avskrivningar	**-7 185 784**	**-6 652 000**
Utgående redovisat värde	**83 525 867**	**84 098 371**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	111 000 000	**111 000 000**

Ekorren GA:1	
Lokal / garage - ägare till 5/8 delar	1 023 750
Hela taxeringsvärdet	1 638 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	15 735	14 515
FRUBO AB	3 422	3 361
Tele 2	18 773	18 754
Kanbergets Samfällighetsförening	77 219	74 093
Coegi Cloud AB	3 630	4 839
OTIS	19 770	18 406
Byggbeslag	2 069	1 950
Summa	**140 618**	**135 918**

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 2656073562	2026-05-25	3,92 %	6 900 000	7 050 000
SEB 43932381	2025-11-28	3,97 %	7 400 000	7 400 000
SEB 43932438	2024-11-28	4,78 %	4 660 000	5 340 000
Stadshypotek 676445	2024-12-01	0,64 %	8 700 000	8 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			**27 660 000**	**28 490 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-480 000	-480 000
			27 180 000	**28 010 000**

De skulder som villkorsändras under kommande år har slutbetalningsdag 2024 eller senare och redovisas därför som långfristiga skulder.

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	70 160	44 880
Förskottsbet avgift/hyra	278 515	315 403
Tele 2	0	424
Tekniska Verken, Bixia	162 392	125 591
Tesåb	27 449	5 729
Summa	**538 516**	**492 027**

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 530 000	40 530 000
Summa:	**40 530 000**	**40 530 000**

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur -

Richard Lundberg

Maria Mångård

Siw Sullivan

Camilla Jedestad

Jan Sundberg
Ersätter Martin Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår ektroniska signatur

Revise Sverige AB

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ID:22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b594760063aa9 Status: Signerat av alla

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Kanbergshöjden - Årsredovisning 2023

Skapat: 2024-05-08

ID: 22bf04c0-0d0b-11ef-a16e-b59476063aa9

Underskrifter

Brf Kanbergshöjden
Richard@lindstamsbygg.com
Signerat: 2024-05-08 09:58 BankID ELIS RIKARD LUNDBERG

Brf Kanbergshöjden
maria.mangard@me.com
Signerat: 2024-05-08 15:35 BankID Maria Mångård

Brf Kanbergshöjden
camilla.jedestad@gmail.com
Signerat: 2024-05-08 18:48 BankID CAMILLA JEDESTAD

Brf Kanbergshöjden
siw.sullivan@live.se
Signerat: 2024-05-09 11:14 BankID Siw Karin Sullivan

Brf Kanbergshöjden
jansundberg63@gmail.com
Signerat: 2024-05-09 11:23 BankID JAN SUNDBERG

Revisor - Revise Sverige AB
christian@revise.se
Signerat: 2024-05-10 10:48 BankID Christian Robert Kromnér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2023 Original.pdf	223.8 kB	`c210 f194 5df7 9cb8 b684 b57c 4d12 725d 79ce 0aea 5b2a 5c39 d664 d257 eee6 0c94`

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	09:36	Skapat | Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-08	09:58	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av ELIS RIKARD LUNDBERG. IP: 176.10.242.34
2024-05-08	15:35	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av Maria Mångård. IP: 104.28.31.63
2024-05-08	18:48	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av CAMILLA JEDESTAD. IP: 83.252.239.166
2024-05-09	11:14	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av Siw Karin Sullivan. IP: 83.252.231.111

Händelser

2024-05-09	11:23	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av JAN SUNDBERG. IP: 95.193.166.181
2024-05-10	10:48	Signerat | Revisor - Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 46.24.164.110

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.19