Brf Kanbergshöjden

Org.nr: 769605-9521

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kanbergshöjden, organisationsnummer 769605-9521, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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.

Styrelse

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

Styrelsen har under verksamhetsåret 22/23 kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2022. En extrastämma hölls 7 mars 2022 för att ta beslut om införande av individuell mätning av el.

Revisor

Extern	Clas Niklasson
	Grant Thornton Sweden AB
Intern	Bertil Wilhelmsson

Valberedning

Måns Mångård
Mats Hugosson
Mattias Grandell
Thomas Holm
Dag Nilsson

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 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 2022 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.

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.

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Föreningsfrågor
Det planerade underhåll som gjorts under år 2022 är spolning/rensning av avlopp till en kostnad av 23 913 kr. Övriga åtgärder som var planerade har flyttats fram då det inte uppstått behov av att genomföra dessa under året.

De största kostanderna för oplanerat underhåll under 2022 har gått till renovering och utbyte av kodlåsen i portarna samt byte av en frånluftsfläkt på Åsgatan 5.

Utfallet för underhåll och reparationer är lägre än det budgeterade på 665 000 kronor. Dock var 400 000 kronor i budgeten avsatta för förbättring av trädgården ovanför garagetaket. Inget arbete med detta har dock utförts under 2022 och det har även visat sig att BRF Kanbergshöjden inte själva kan bestämma om detta utan det måste gå via samfälligheten.

Under 2022 har vi anlitat konsulter för temperaturloggning i några lägenheter i föreningen för att undersöka om inomhustemperaturen är för hög. Detta resulterade i en kostnad på 27 063 kronor.

För år 2023 kan följande planerat underhåll komma i fråga: Målning av taksprång samt genomgång/byte av yttre låssystem.

FASTIGHETSAVGIFT / SKATT

Under år 2022 har fastighetsavgift erlagts med 1519 kronor per lägenhet.

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.

EKONOMI
Under året har investering gjorts för individuell mätning av el (IMD) till en kostnad av 173 800 kronor, installation av solceller på taket till KDG 21-23 till en kostnad 445 714 kronor samt installation av 9 laddboxar i garaget till en kostnad av 275 000 kronor. (Alla dessa summor är inklusive moms).

Under året har 480 000 kr amorterats på fastighetslånen.
Vid årsskiftet 2022-2023 såg det ut som följande:
Lån på 7 050 000 kr: ränta 1,77% (Omförhandlades i maj 2022 från 1,59%)
Lån på 7 400 000 kr: ränta 3,97% (Omförhandlades i november 2022 från 0,85%)
Lån på 5 340 000 kr: ränta 3,14% (Rörlig ränta)
Lån på 8 700 000 kr: ränta 0,64% (oförändrad under 2022)

Årets resultat är bättre än det budgeterade. Om man dock tar hänsyn till de 400 000 kr. för trädgården som inte utnyttjats blir det resterande resultatet sämre än budget. Detta hänger till största del ihop med de investeringar som gjorts under året, att föreningen till exempel ligger ute med kostnaden för elförbrukningen hos alla boende. Med tanke på att vi haft en avgiftsfri månad under året får resultatet ändå anses som gott.

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som nämnts ovan under Ekonomi, så var en månad under år 2022 avgiftsfri. Främst det gynnsamma ränteläget gjorde detta möjligt. Det allmänna ränteläget har dock försämrats avsevärt under året.

Installation av solceller har gjorts på taket till KDG 21-23. För att detta skulle komma till gagn för alla bostäder så krävdes att föreningen gick över till individuell mätning av el (IMD) och att respektive bostads elförbrukning betalas till föreningen istället för att ha ett eget elavtal. Övergång till IMD beslutades på en extrastämma i mars 2022, där det också informerades om investeringar i solceller och elbilsladdning. För medlemmarna medförde IMD att fasta avgifter för elhandel och elnät togs bort, en besparing på drygt 1800 kr/lägenhet och år.

Även installation av 9 laddboxar har gjorts i garaget och det ser ut som att alla laddplatser i garaget kommer vara i användning till sommaren 2023. Om det blir så kommer styrelsen att titta på att utöka antalet laddplatser.

Under året har föreningen blivit momspliktig avseende moms kopplat till försäljning av el, vilket var en förutsättning för införande av IMD. Detta innebär också att vi kan dra av momsen på våra investeringar för laddboxar och IMD mm

Medlemsinformation

71 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.

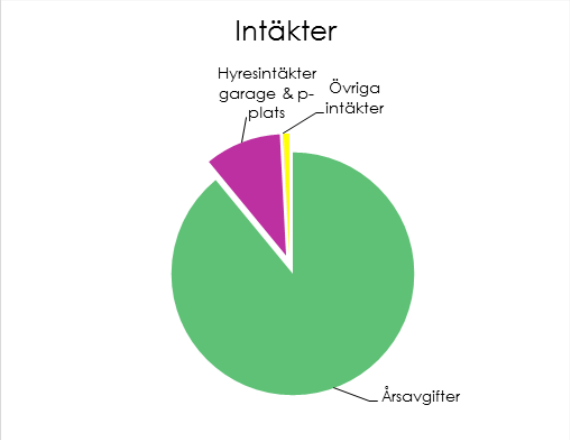
40 bostadsrätter

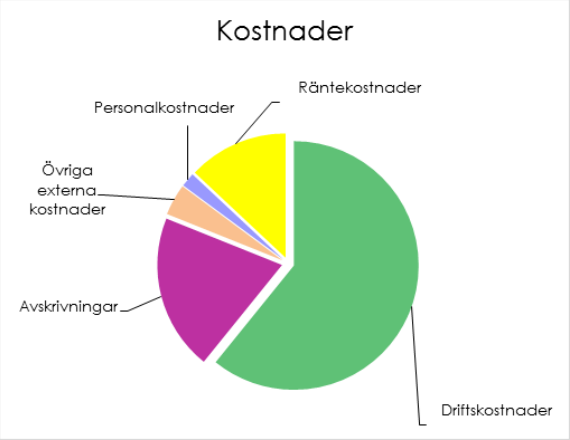
72 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 760	2 753	2 753	2 754
Resultat efter finansiella poster, tkr	378	564	662	519
Soliditet[1], %	66	65	65	64
Balansomslutning, tkr	85 236	85 118	85 017	85 418
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	610	610	610	610

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning





Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 480 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 470 000	2 278 280	3 360 252	564 332
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-64 363	64 363	
Balanseras i ny räkning			564 332	-564 332
Årets resultat				378 479
Belopp vid årets utgång	**49 470 000**	**2 513 917**	**3 688 947**	**378 479**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 688 947
Årets resultat	378 479
Totalt	**4 067 426**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-23 000
Balanseras i ny räkning	3 790 426
Totalt	**4 067 426**

Ianspråktagande av yttre fonden består av avloppsspolning.

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	2 759 535	2 752 590
Övriga rörelseintäkter		300	20 430
Summa Rörelseintäkter		**2 759 835**	**2 773 020**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-1 453 934	-1 366 266
Övriga externa kostnader	*3*	-97 287	-67 720
Personalkostnader		-44 125	-41 420
Avskrivningar		-485 000	-485 000
Summa Rörelsekostnader		**-2 080 346**	**-1 960 406**
RÖRELSERESULTAT		**679 489**	**812 614**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 719	7 947
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 686	1 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 415	-257 919
Summa Finansiella poster		**-301 010**	**-248 282**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**378 479**	**564 332**
RESULTAT FÖRE SKATT		**378 479**	**564 332**
ÅRETS RESULTAT		**378 479**	**564 332**

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	84 098 371	83 833 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**84 098 371**	**83 833 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**84 098 371**	**83 833 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		193 425	7 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*5*	135 918	118 510
Summa kortfristiga fordringar		**329 343**	**125 703**
Kassa och bank			
Kassa och bank		808 442	1 159 842
Summa kassa och bank		**808 442**	**1 159 842**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 137 784**	**1 285 545**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 236 156**	**85 118 545**

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 470 000	49 470 000
Fond för yttre underhåll		2 513 917	2 278 280
Summa bundet eget kapital		**51 983 917**	**51 748 280**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 688 947	3 360 252
Årets resultat		378 479	564 332
Summa fritt eget kapital		**4 067 426**	**3 924 584**
SUMMA EGET KAPITAL		**56 051 343**	**55 672 864**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	28 010 000	28 490 000
Summa långfristiga skulder		**28 010 000**	**28 490 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	480 000	480 000
Leverantörsskulder		173 483	131 876
Skatteskulder		23 734	5 619
Övriga skulder		5 569	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	492 027	338 186
Summa kortfristiga skulder		**1 174 813**	**955 681**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 236 156**	**85 118 545**

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 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	**2022**	**2021**
Årsavgifter bostäder	2 680 860	2 680 860
Övriga årsavgifter	19 400	12 650
Nedsättning årsavgifter	-223 405	-223 405
Hyresintäkter garage och p-platser	279 900	280 650
Övriga hyresintäkter	1 887	1 835
Debiterade elkostnader	892	0
Totalt nettoomsättning	**2 759 534**	**2 752 590**

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Not 2. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	193 335	54 951
Uppvärmning	385 867	405 392
Vatten och avlopp	76 857	81 862
Sotning	2 122	2 142
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	18 750
Grundavtal hiss	65 749	61 757
Hissbesiktning	10 078	7 081
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	8 580	0
Fastighetsskötsel	5 729	0
Fastighetsstäd	63 019	57 780
Fastighetsstäd extra	2 400	0
TV	72 901	70 787
Försäkring	55 055	52 477
Försäkringsskador	48 773	20 069
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 998	67 416
Samfällighetskostnader	276 891	241 076
Förbrukningsmaterial	5 795	3 745
Reparation och underhåll	13 080	134 001
Reparation och underhåll tak	4 012	6 300
Reparation och underhåll balkonger/altaner	0	72 000
Reparation och underhåll portar och lås	30 390	4 818
Reparation och underhåll trapphus	4 062	0
Reparation och underhåll hiss	3 158	0
Reparation och underhåll el	11 536	1 438
Reparation och underhåll uppvärmning	1 513	2 424
Reparation och underhåll VVS	23 913	0
Reparation och underhåll ventilation	18 122	0
Totalt driftkostnader	**1 453 934**	**1 366 266**

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	10 068	1 209
Arvode ekonomisk förvaltning	41 766	41 766
Extra ekonomisk förvaltning	4 750	4 500
Revisionsarvode	0	8 750
Telefon	5 188	4 417
Konsultarvode	27 063	0
Bankkostnader	4 411	3 700
Övriga administrativa kostnader	1 775	1 675
Föreningsomkostnader	641	1 703
Övriga kostnader	1 625	0
Totalt övriga externa kostnader	**97 287**	**67 720**

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
Inköp	750 371	0
Utgående anskaffningsvärden	**90 750 371**	**90 000 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 167 000	- 5 682 000
Årets avskrivningar	- 485 000	- 485 000
Utgående avskrivningar	**-6 652 000**	**-6 167 000**
Utgående redovisat värde	**84 098 371**	**83 833 000**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	79 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	111 000 000	**92 000 000**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	14 515	13 895
FRUBO AB	3 361	3 418
com hem	18 754	17 699
Kanbergets Samfällighetsförening	74 093	66 468
Coegi Cloud AB	4 839	0
OTIS	18 406	16 055
Byggbeslag	1 950	975
Summa	**135 918**	**118 510**

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank 2656073562	2023-05-25	1,77 %	7 050 000	7 250 000
SEB 43932381	2025-11-28	3,97 %	7 400 000	7 400 000
SEB 43932438	2023-11-28	3,14 %	5 340 000	5 620 000
Stadshypotek 676445	2024-12-01	0,64 %	8 700 000	8 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			**28 490 000**	**28 970 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-480 000	-480 000
			28 010 000	**28 490 000**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca 26 090 000 kronor.
De skulder som villkorsändras under kommande år har slutbetalningsdag 2024 eller senare och redovisas därför som långfristiga skulder.

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 880	18 807
Förskottsbet avgift/hyra	315 403	223 305
Revision	0	8 750
Tele 2	424	374
Tekniska Verken, Bixia	125 591	86 950
Tesåb	5 729	0
Summa	**492 027**	**338 186**

Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 530 000	40 530 000
Summa:	**40 530 000**	**40 530 000**

Underskrifter

Linköping den _____ / _____ 2023

Richard Lundberg

Camilla Jedestad

Maria Mångård

Siw Sullivan

Martin Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ID:e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621 Status: Signerat av alla

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Årsredovisning 2022 Brf Kanbergshöjden

Skapat: 2023-04-06

ID: e7f46ec0-d458-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Underskrifter

Brf Kanbergshöjden
e.martin.magnusson@icloud.com
Signerat: 2023-04-06 13:34 BankID Ernst Martin Magnusson

Brf Kanbergshöjden
richard@lindstamsbygg.com
Signerat: 2023-04-11 07:17 BankID RIKARD LUNDBERG

Brf Kanbergshöjden
maria.mangard@me.com
Signerat: 2023-04-12 13:37 BankID Maria Mångård

Brf Kanbergshöjden
siw.sullivan@live.se
Signerat: 2023-04-13 16:43 BankID Siw Karin Sullivan

Brf Kanbergshöjden
camilla.jedestad@gmail.com
Signerat: 2023-04-14 08:17 BankID CAMILLA JEDESTAD

Grant Thornton Sweden AB
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2023-04-28 13:05 BankID CLAS NIKLASSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Kanbergshöjden Årsredovisning 2022.pdf	212.0 kB	`17b6 6192 ae41 ca9b 0c41 d5bd f651 d9f6 9c73 59aa b7cd 1469 c8a2 7988 e296 a760`

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-06	11:10	Skapat | Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-06	13:34	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av Ernst Martin Magnusson. IP: 188.148.142.222
2023-04-11	07:17	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av RIKARD LUNDBERG. IP: 176.10.242.34
2023-04-12	13:37	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av Maria Mångård. IP: 83.249.183.89
2023-04-13	16:43	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av Siw Karin Sullivan. IP: 83.252.231.111

Händelser

2023-04-14	08:17	Signerat | Brf Kanbergshöjden Genomfört med: BankID av CAMILLA JEDESTAD. IP: 83.252.239.166
2023-04-28	13:05	Signerat | Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131

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: 1.17