

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kanberget i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

AB 211

UC



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kanberget i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-8354 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekorren 28	1989-01-01	1988 och 1989

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2643
21	p-platser	0
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>2643</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 15 st 3 rok, 4 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Handwritten notes: 017, AS, CF, ES, UC

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bodil Grandin	Ordförande	2018-05-02	2022-05-07
Andreas Bogatic	Ordförande	2022-05-07	
Andreas Bogatic	Ledamot	2020-06-02	
Anton Fischer	Ledamot	2018-05-02	
Christer Rune Larsson	Ledamot	2022-04-19	
Monica Hagström	Ledamot	2018-05-02	2022-05-07
Elisabeth Israelsson	Ledamot	2019-05-17	
Anna Johansson	Ledamot	2022-05-07	
Ulrika Claesson	Ledamot	2022-05-07	
Carl-Fredrik Brodin	Ledamot	2022-05-07	
Carl-Fredrik Brodin	Suppleant	2021-05-24	2022-05-07
Margareta Lundberg	Suppleant	2018-05-02	2022-05-07
Mats Örjestam	Suppleant	2022-05-07	
Jonathan Säaw	Suppleant	2022-05-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Bogatic; ledamot, Anton Fischer; ledamot, Elisabeth Israelsson; ledamot samt Jonathan Säaw; suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Claesson, Elisabeth Israelsson, Andreas Bogatic, Anna Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bengt Andersson med Lars Göran Gissler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Yvonne Ehn (sammankallande) samt Maria Ivarsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Handwritten initials and signatures: AN, CFB, UC, and other marks.

Verksamhetsåret 2022 har styrelsen haft fokus på att formera nytt arbetssätt, förbereda en långsiktig plan för framtida renoveringar och strukturera en ekonomisk plan över tid. Här har hänsyn till vår snabbt föränderliga omvärld också tagits.

Nytt underlag för fasad och balkong renovering har också förberetts och är i skrivande stund ute för anbud.

Ekonomi är god och styrelsen har tagit aktiva förberedande åtgärder inför omskrivningar av ett av våra lån.

Föreningen har tecknat en trygghetspaket för flerfamiljshus hos Anticimex.

Under våren gjordes en beståndsdelsbesiktning av samtliga lägenheter.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts

Under vår och höst genomfördes två städ/fixardagar i föreningen.

I adventstid hade föreningen ett välbesökt och ett mycket uppskattat medlemsmöte där styrelsen gav information och vi åt en italiensk buffé

Nya skyltar till våra gemensamma utrymmen har satts upp.

Två stycken laddstolpar för elbilsaddning har satts upp under början på 2022.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2021	Byte av portapparater Montering av seriekopplade brandvarnare på vindar och i trapphus Fällning av två almar, beskärning av prydnadsapel Nya planteringar i halvmånelanden Påfyllning med stenmjöl i s k gräsarmering på parkeringsplatserna Nya parkeringsskyltar vid valvet
2020	Byte av träkanter runt syrénbersån Nytt låshus i entrédörren till cykelförrådet och lagning av dörrvred till soprummet i uppgång 7 Plåtskoning till 11 st skärmlank Nya skyltar och starkare lampor i vindsutrymmen för vägledning i mörker Beskärning av tre almar och en oxel Ny plantering i långa murlandet vid uppgång 7 Förstärkning av kompostbotten
2019	Anläggning av ny uteplats och nya rabatter Beskärning av almar och kastanj Korrigerig av plattläggning på parkeringsplats Montering av brytskydd på entrédörrar Byte av låshus i en vindsdörr och två entrédörrar Byte av låssystem Byte av styrrullar i fyra hissar Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Justering av plattor på gångstråk Borttransport av kompost Plantering av perenner Beskärning av prydnadsapel

OT1  
AS  
C-R-B  
UC

2017	Belysning i cykelrum och återvinningsrum har bytts ut till närvarostyrd LED-belysning Asfaltsytor och kullersten har justerats Golvpolerning på entréplan och i alla hissar Nedtagning av två almar och ett plommonträd
2016	Obligatorisk ventilationskontroll Reducerat flöde i blandarkranar, alla lägenheter

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fasad- och balkongrenovering 2023

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	207	150	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 305	5 343	5 409	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	136	127	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	333	338	381	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	628	615	615	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	671	728	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 808	1 767	1 766	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	55	-48	0	0
Soliditet, %	30	29	28	0	0

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

OH DW CRB  
AS S UC

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 509 995	0	0	2 509 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 054 831	0	119 602	2 174 433
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 564 826</b>	<b>0</b>	<b>119 602</b>	<b>4 684 428</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 404 599	54 521	-119 602	1 339 518
Årets resultat, kr	54 521	-54 521	149 346	149 346
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 459 120</b>	<b>0</b>	<b>29 744</b>	<b>1 488 864</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 023 946</b>	<b>0</b>	<b>149 346</b>	<b>6 173 292</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 398 kr

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AN", "AB", "UC", and "GFB".

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 459 120
Årets resultat, kr	149 346
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 398
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 488 864</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 488 864</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

OH  
ON  
C-3B  
B  
E  
UC

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 807 775	1 767 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 343	6 408
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 813 118</b>	<b>1 773 688</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-879 594	-893 450
Underhåll enligt plan	Not 5	-13 398	-47 844
Övriga externa kostnader	Not 6	-112 545	-110 630
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-55 687	-42 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-445 624	-443 814
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 506 848</b>	<b>-1 537 934</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>306 270</b>	<b>235 754</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 575	10 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 008	-190 387
Övriga finansiella poster	Not 9	-490	-880
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-156 923</b>	<b>-181 233</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>149 346</b>	<b>54 521</b>

CH  
 AN  
 C-FB  
 AS  
 EJ  
 UC



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 862 891	18 306 708
Inventarier och installationer	Not 11	25 293	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 888 184</b>	<b>18 306 708</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 888 684</b>	<b>18 307 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		891 223	493 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	35 850	20 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	86 655	62 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 013 728</b>	<b>576 735</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 700 000	1 700 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 713 728</b>	<b>2 276 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 602 412</b>	<b>20 583 943</b>

CH  
 AS  
 UC  
 21  
 CFB

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 509 995	2 509 995
Fond för yttre underhåll		2 174 433	2 054 831
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 684 428</u>	<u>4 564 826</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 339 518	1 404 599
Årets resultat		149 346	54 521
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 488 865</u>	<u>1 459 120</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>6 173 293</b></u>	<u><b>6 023 946</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>7 604 440</u>	<u>14 021 930</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 604 440</u>	<u>14 021 930</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 417 500	100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	30 469	30 469
Leverantörsskulder		134 601	164 406
Aktuell skatteskuld	Not 18	6 775	4 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	250	14 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	235 085	224 859
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 824 680</u>	<u>538 067</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>14 429 120</b></u>	<u><b>14 559 997</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>20 602 412</b></u>	<u><b>20 583 943</b></u>

CH  
 DW  
 C-FJ  
 UC

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	306 270	235 754
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	445 624	443 814
	<u>751 894</u>	<u>679 568</u>
Erhållen ränta	18 575	10 034
Erlagd ränta	-175 008	-190 387
Övriga poster	-490	-880
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>594 971</u>	<u>498 335</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 216	149 895
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-30 887	29 598
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>524 868</u>	<u>677 828</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-27 100	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-27 100</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-99 990	-275 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-99 990</u>	<u>-275 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>397 778</b>	<b>402 828</b>
Likvida medel vid årets början	2 193 446	1 690 618
Likvida medel vid årets slut	<u>2 591 223</u>	<u>2 093 446</u>
	<b>397 778</b>	<b>402 828</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

CH OW  
B C-AD  
E  
UC

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 696 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

CH  
aw  
CB  
B  
B  
UC

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 658 808	1 626 324
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 400	60 000
Hysesintäkt övrigt	5 000	600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	62 400	64 394
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 433	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	6 896
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 251	9 066
	<b>1 807 775</b>	<b>1 767 280</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Medlemsbonus	5 343	6 408
	<b>5 343</b>	<b>6 408</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-52 566	-98 250
El	-89 306	-73 927
Uppvärmning	-219 583	-230 336
Vatten	-54 707	-55 319
Renhållning	-41 930	-42 277
TV, bredband, iptelefoni	-107 416	-107 406
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 730	-20 768
Förvaltningskostnader	-123 429	-131 041
Försäkringar	-41 232	-29 594
Fastighetsskatt	-48 999	-45 229
Övriga driftskostnader	-71 698	-59 303
	<b>-879 594</b>	<b>-893 450</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-13 398	-47 844
	<b>-13 398</b>	<b>-47 844</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 375	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-68 116	-61 835
Kostnader överlåtelse och panter	-966	-5 937
Föreningsverksamhet	-5 534	0
Kontorsutrustning och -material	-1 749	-4 787
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 089	-7 219
Förbrukningsinventarier	-1 091	-7 452
Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
Stämma och styrelse	-3 225	-500
	<b>-112 545</b>	<b>-110 630</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-40 300	-33 800
Övriga arvoden	-3 498	-1 998
Revisionsarvode	-999	-999
Sociala avgifter	-9 590	-3 799
Utbildning	-1 300	-1 600
	<b>-55 687</b>	<b>-42 196</b>

OH  
ON  
CC  
UC

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-428 325	-428 322
Markanläggningar	-15 492	-15 492
Installationer och inventarier	-1 807	0
	<u>-445 624</u>	<u>-443 814</u>

**Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

Bankkostnader	-490	-880
	<u>-490</u>	<u>-880</u>

Handwritten notes in blue ink, including the letters "AW", "CTB", "AS", "E", and "UC".

2022-12-31      2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 161 070	24 161 070
Ingående anskaffningsvärde mark	1 518 000	1 518 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	309 932	309 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 989 002</b>	<b>25 989 002</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 648 728	-7 220 406
Årets avskrivningar byggnader	-428 325	-428 322
Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 566	-18 074
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 492	-15 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 126 111</b>	<b>-7 682 294</b>

**Utgående redovisat värde**      **17 862 891**      **18 306 708**

Redovisade värden byggnader	16 084 017	16 512 342
Redovisade värden mark	1 518 000	1 518 000
Redovisade värden markanläggningar	260 874	276 366

**Fastighetsbeteckning: Ekorren 28**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	32 000 000	19 800 000	51 800 000	44 800 000
Lokaler		156 000	35 000	191 000	0
		<b>32 156 000</b>	<b>19 835 000</b>	<b>51 991 000</b>	<b>44 800 000</b>

Ställda säkerheter för byggnader redovisas i Not 16.

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar	27 100	0
Utgående anskaffningsvärden	27 100	0

Årets avskrivningar	-1 807	0
Utgående avskrivningar	-1 807	0

**Utgående redovisat värde**      **25 293**      **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattkonto	16 957	16 940
Övriga kortfristiga fordringar	18 893	3 800
	<b>35 850</b>	<b>20 740</b>

an  
C+8  
B  
UC

	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Upplupna ränteintäkter	2 975	3 617		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 680	58 932		
	<b>86 655</b>	<b>62 549</b>		
<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB	2,1%	2023-02-28		
	1 700 000	1 700 000		
	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Låneinstitut				
Nordea	0,90%	2026-09-16	3 600 000	0
Nordea	1,65%	2023-10-18	6 317 500	0
Nordea	0,92%	2025-06-18	4 104 440	100 000
			<b>14 021 940</b>	<b>100 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 604 440</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				6 317 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 417 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 521 940
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning				
varav i eget förvar			20 000 000	20 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde			30 469	30 469
			<b>30 469</b>	<b>30 469</b>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld			6 775	4 144
			<b>6 775</b>	<b>4 144</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt			0	10 140
Arbetsgivaravgifter			0	3 799
Övriga kortfristiga skulder			250	250
			<b>250</b>	<b>14 189</b>

20  
 CFB  
 07/11  
 AS  
 0  
 UC

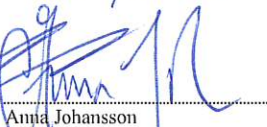


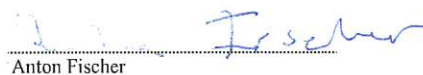
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	41 800	0
Upplupna sociala avgifter	9 590	0
Upplupna räntekostnader	19 208	19 210
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 487	143 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	62 100
	<b>235 085</b>	<b>224 859</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

13/4-23

  
Andreas Bogatic

  
Anna Johansson

  
Anton Fischer

  
Carl-Fredrik Brodin

  
Christer Rune Larsson


  
Elisabeth Israelsson

  
Ulrika Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2023-04-21

  
Bengt Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CFB  
A  
UC

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanberget i Linköping, org.nr. 716402-8354

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanberget i Linköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

9/11  
2W  
CFB  
B  
U

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanberget i Linköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av 2023-04-21

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Andersson  
Av föreningen vald revisor

Handwritten initials and marks: CFB, 01, 21, 01, UC

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

C-FB  
B7  
B  
UC