



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Konstnären i Linköping

Org nr 716425-8324

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

Föreningens 32:a verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1991 på fastigheten Konstnären 5 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser, Nya Tanneforsvägen 80 A-F och 82-88.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 78 bostäder med en sammanlagd yta av 6 461 kvm. Föreningens hus omfattar även 3 lokaler som är bostadsrätter, 3 lokaler som är hyresrätter och 5 parkeringsplatser. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	33	2 191
3 rum	20	1 649
4 rum	18	1 831
5 rum	7	791
Lägenheter bostadsrätt	<b>78</b>	<b>6 461</b>
Lokaler bostadsrätter	3	282
Lokaler hyresrätt	3	27
Parkeringsplatser	5	



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Sopsugen skrotades och föreningens sophantering sker via vanlig sophämtning.
- Solceller har installerats på ett av taken som tillhör föreningen.
- Byte av porttelefoner.
- Målning av fönster i skolhuset.
- Påbörjad uppsnyggning av gården.

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att inga större underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötsel och jour har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Mats Wall varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via ComHem.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **vid utgången av verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Åke Ericsson, ordförande  
Henrik Nilsson, vice ordförande  
Marie Andersson, sekreterare  
Jerry Svensk, ledamot  
Ingrid Olsson, ledamot  
Jan-Erik Nårdal, HSB ledamot

Ove Dexlin, suppleant

Magnus Lönngren, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Ericsson, Ingrid Olsson och Jerry Svensk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Trivselkommittén har varit Bengt Johansson, Marianne Carlsson, Elisabeth Eriksson, Fredrik Kornbrink och Yvonne Kindstrand. Trivselkommittén har anordnat två välbesökta öppet hus samt en gemensam städdag som avslutades med en buffé.



## Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 101 (105) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelse skett.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018.

## Revisorer

Revisor har varit Anders Ekman med Anders Molander som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman samt Mikael Gustavsson, auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Åke Ericsson

Ersättare: Henrik Nilsson

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Fransson och Christer Carlsson.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 800 kr/kvm.

### Återbäring

Bostadsrättsföreningen har fått 18 500 kr i återbäring från HSB Östergötland och 11 250 kr i återbäring från Länsförsäkringar Östgöta på köpta tjänster under 2017.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 462 042 kr. Under året har föreningen amorterat 577 372 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 74 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 472 420 kr. Detta är en förbättring jämfört med året innan och beror främst på minskade kostnader för underhåll.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 536	5 548	5 500	5 500	5 524
Rörelseresultat (tkr)	1 045	845	1 140	1 456	1 499
Resultat efter finansiella poster (tkr)	472	236	302	433	117
Balansomslutning (tkr)	66 131	66 252	67 657	70 042	70 240
Fond för yttre underhåll (tkr)	100	650	1 373	1 196	822
Soliditet (%)	34%	33%	32%	31%	30%

**Definitioner av nyckeltalen:**

**Soliditet** = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Likviditet** = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 860 025	650 546	7 249 303	236 338	21 996 212
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			236 338	-236 338	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		299 000	-299 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-849 531	849 531		0
Årets resultat				472 420	472 420
Belopp vid årets utgång	13 860 025	100 015	8 036 171	472 420	22 468 632

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 036 171
Årets resultat	472 420
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>8 508 591</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	8 508 591
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.