



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Konstnären i Linköping

Org nr 716425-8324

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 33:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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. Fastighetens 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:

- Påbörjat byte till LED-lampor i trapphus.
- Stampsolning i föreningens fastigheter.
- Polering av golv i skolhuset.
- Uppsnyggning av innergården.

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående 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 2019.

- Renovering av hissar.

### 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

Ingrid Olsson, ledamot

Magnus Lönngren, ledamot

Jiaming Tran, HSB ledamot

Ove Dexlin, suppleant

Erik Winther, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Marie Andersson, Henrik Nilsson och Magnus Lönngren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

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



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Extra föreningsstämma hölls den 6 mars 2019.

## Revisorer

Revisor har varit Anders Molander, 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.

## KUL-kommitté/Trivselkommitté

KUL-kommittén har bestått av Bengt Johansson, Elisabeth Eriksson, Marianne Carlsson, Frederik Kornbrink samt Yvonne Kindstrand.

## Övrigt

Föreningen har övergått till gemensamhetsel.

Trivselkommittén har anordnat två välbesökta öppet hus och tillsammans med styrelsen en städdag som avslutades med en god buffé.

## Ekonomi

### Årsavgifter

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

### Återbäring

Bostadsrättsföreningen har fått 18 204 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 384 848 kr. Under året har föreningen amorterat 2 077 194 kr. De ordinarie amorteringar kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 70 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 980 994 kr. Detta är en förbättring jämfört med året innan och beror främst på minskade kostnader för underhåll.

W



| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 5 529       | 5 536       | 5 548       | 5 500       | 5 500       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 1 518       | 1 045       | 845         | 1 140       | 1 456       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 981         | 472         | 236         | 302         | 433         |
| Balansomslutning (tkr)                  | 64 950      | 66 131      | 66 252      | 67 657      | 70 042      |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 177         | 100         | 650         | 1 373       | 1 196       |
| Soliditet (%)                           | 36%         | 34%         | 33%         | 32%         | 31%         |

**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**

|                                                                  | <b>Insatser</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                                          | 13 860 025      | 100 015                     | 8 036 171                  | 472 420               | 22 468 632    |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                   |                 |                             | 472 420                    | -472 420              | 0             |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll enl. underhållsplan |                 | 333 000                     | -333 000                   |                       | 0             |
| Ianspråkstagande av fond för<br>yttre underhåll                  |                 | -255 869                    | 255 869                    |                       | 0             |
| Årets resultat                                                   |                 |                             |                            | 980 994               | 980 994       |
| Belopp vid årets utgång                                          | 13 860 025      | 177 146                     | 8 431 460                  | 980 994               | 23 449 625    |

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

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 8 431 460        |
| Årets resultat                                       | 980 994          |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>9 412 454</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 9 412 454 |
|-------------------------|-----------|

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



| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 5 529 259                | 5 536 098                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 43 760                   | 226 291                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>5 573 019</b>         | <b>5 762 389</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 176 035               | -2 255 282               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -198 319                 | -188 855                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -255 869                 | -849 531                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -142 763                 | -147 678                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 282 302               | -1 275 912               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 055 287</b>        | <b>-4 717 257</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 517 732</b>         | <b>1 045 133</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 7 277                    | 5 000                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -544 015                 | -577 713                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-536 738</b>          | <b>-572 713</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>980 994</b>           | <b>472 420</b>           |

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 61 713 436 | 62 246 594 |
|-------|------------|------------|

Pågående nyanläggningar

|        |   |         |
|--------|---|---------|
| Not 10 | 0 | 678 710 |
|--------|---|---------|

**Summa materiella anläggningstillgångar**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 61 713 436 | 62 925 304 |
|--|------------|------------|

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| Not 11 | 500 | 500 |
|--------|-----|-----|

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 500 | 500 |
|--|-----|-----|

**Summa anläggningstillgångar**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 61 713 936 | 62 925 804 |
|--|------------|------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

|   |       |
|---|-------|
| 0 | 4 475 |
|---|-------|

Kundfordringar

|        |        |
|--------|--------|
| 10 698 | 11 940 |
|--------|--------|

Avräkningskonto HSB

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 078 601 | 1 035 551 |
|-----------|-----------|

Aktuell skattefordran

|        |   |       |
|--------|---|-------|
| Not 12 | 0 | 2 493 |
|--------|---|-------|

Övriga kortfristiga fordringar

|        |        |
|--------|--------|
| 37 490 | 42 238 |
|--------|--------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 13 | 109 185 | 108 817 |
|--------|---------|---------|

**Summa kortfristiga fordringar**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 1 235 974 | 1 205 514 |
|--|-----------|-----------|

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 14 | 2 000 000 | 2 000 000 |
|--------|-----------|-----------|

**Summa kortfristiga placeringar**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 2 000 000 | 2 000 000 |
|--|-----------|-----------|

**Summa omsättningstillgångar**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 3 235 974 | 3 205 514 |
|--|-----------|-----------|

**Summa tillgångar**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 64 949 910 | 66 131 318 |
|--|------------|------------|

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 860 025

13 860 025

Fond för yttre underhåll

177 146

100 016

**Summa bundet eget kapital**

14 037 171

13 960 041

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 431 460

8 036 171

Årets resultat

980 994

472 420

**Summa fritt eget kapital**

9 412 454

8 508 591

**Summa eget kapital**

23 449 625

22 468 631

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

39 808 188

41 884 670

**Summa långfristiga skulder**

39 808 188

41 884 670

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

576 660

577 372

Medlemmarnas inre fond

Not 16

212 627

323 278

Leverantörsskulder

376 526

398 409

Aktuell skatteskuld

Not 17

5 377

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

47 414

49 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

473 493

429 841

**Summa kortfristiga skulder**

1 692 097

1 778 017

**Summa skulder**

41 500 285

43 662 687

**Summa eget kapital och skulder**

64 949 910

66 131 318

## Kassaflödesanalys

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 980 994 472 420

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 282 302 1 275 912

Kassaflöde från löpande verksamhet 2 263 296 1 748 332

(före förändring av rörelsekapital)

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 12 590 7 982

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -85 208 -15 897

Kassaflöde från löpande verksamhet 2 190 677 1 740 416

### Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -70 434 -678 710

Kassaflöde från investeringsverksamhet -70 434 -678 710

### Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -2 077 194 -577 372

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -2 077 194 -577 372

### Årets kassaflöde

43 049 484 335

### Likvida medel vid årets början

3 035 551 2 551 217

### Likvida medel vid årets slut

3 078 601 3 035 551





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

#### Fastighetslån

13 077 426 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 24 589 485 kr.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                  | 5 171 748                | 5 171 748                |
|       | Årsavgifter lokaler                                                   | 228 000                  | 228 000                  |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                   | 17 700                   | 17 700                   |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                    | 10 750                   | 10 000                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                        | 2 782                    | 2 532                    |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                            | 10 445                   | 9 522                    |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 87 834                   | 96 596                   |
|       |                                                                       | <b>5 529 259</b>         | <b>5 536 098</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                                |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                 | 25 556                   | 212 779                  |
|       | Övrigt                                                                | 18 204                   | 13 512                   |
|       |                                                                       | <b>43 760</b>            | <b>226 291</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                                       |                          |                          |
|       | Reparationer                                                          | -162 905                 | -306 317                 |
|       | El                                                                    | -230 777                 | -171 795                 |
|       | Uppvärmning                                                           | -541 069                 | -565 366                 |
|       | Vatten                                                                | -112 630                 | -114 362                 |
|       | Renhållning                                                           | -88 607                  | -86 567                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                              | -123 583                 | -100 489                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                      | -60 258                  | -68 271                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                       | -412 684                 | -437 499                 |
|       | Försäkringar                                                          | -73 452                  | -71 980                  |
|       | Fastighetsskatt                                                       | -129 226                 | -121 356                 |
|       | Övriga driftskostnader                                                | -240 844                 | -211 281                 |
|       |                                                                       | <b>-2 176 035</b>        | <b>-2 255 282</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                              |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                                | -9 206                   | -8 961                   |
|       | Förvaltningskostnader                                                 | -116 413                 | -112 757                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                      | -8 788                   | -8 191                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                   | -5 083                   | -5 248                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                         | -18 165                  | -18 166                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                   | -32 400                  | -32 400                  |
|       | Stämma och styrelse                                                   | -8 263                   | -3 131                   |
|       |                                                                       | <b>-198 319</b>          | <b>-188 855</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                 |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                      | -255 869                 | -849 531                 |
|       |                                                                       | <b>-255 869</b>          | <b>-849 531</b>          |
| Not 7 | Personalkostnader                                                     |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                 | -50 750                  | -55 170                  |
|       | Vicevärdsarvode                                                       | -53 585                  | -52 584                  |
|       | Övriga arvoden                                                        | -5 100                   | -5 100                   |
|       | Revisionsarvode                                                       | -1 650                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                      | -30 113                  | -32 024                  |
|       | Utbildning                                                            | -1 565                   | -800                     |
|       |                                                                       | <b>-142 763</b>          | <b>-147 678</b>          |
| Not 8 | Avskrivningar                                                         |                          |                          |
|       | Byggnader                                                             | -1 282 302               | -1 275 912               |
|       |                                                                       | <b>-1 282 302</b>        | <b>-1 275 912</b>        |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 76 977 104        | 76 977 104        |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar   | 749 144           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 4 800 000         | 4 800 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>82 526 248</b> | <b>81 777 104</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -19 530 510        | -18 254 598        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 282 302         | -1 275 912         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-20 812 812</b> | <b>-19 530 510</b> |

**Utgående bokfört värde** 61 713 436 62 246 594

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 56 913 436 | 57 446 594 |
| Bokförda värden mark      | 4 800 000  | 4 800 000  |

**Fastighetsbeteckning:** Konstnären 5

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad    | Mark       | Totalt      | Föreg år   |
|----------------|---------|------------|------------|-------------|------------|
| 118 182 000    | 1991    | 69 586 000 | 48 596 000 | 118 182 000 | 83 707 000 |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|                                               |          |                |
|-----------------------------------------------|----------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 678 710  | 0              |
| Årets Investering                             | 70 434   | 678 710        |
| Omklassificering till byggnader och mark      | -749 144 | 0              |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b> | <b>678 710</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 Aktuell skattefordran**

|                     |          |              |
|---------------------|----------|--------------|
| Övrig Skattefordran | 0        | 2 493        |
|                     | <b>0</b> | <b>2 493</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 833            | 417            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 108 352        | 108 400        |
|                                                     | <b>109 185</b> | <b>108 817</b> |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                                  | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|----------------------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placeringskonto HSB Östergötland | 0,50%     | 2020-02-29 | 2 000 000        | 2 000 000        |
|                                  |           |            | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut      | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek AB | 1,40%     | 2022-09-21 | 11 795 000        | 200 000              |
| Nordea Hypotek AB | 0,60%     | 2023-08-16 | 7 740 447         | 100 000              |
| Stadshypotek      | 1,27%     | 2020-12-01 | 13 077 426        | 180 000              |
| Stadshypotek      | 1,47%     | 2021-09-01 | 7 771 975         | 96 660               |
|                   |           |            | <b>40 384 848</b> | <b>576 660</b>       |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>39 808 188</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 2 306 640         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 37 501 548        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

**Summa ställda säkerheter**

59 900 000

59 900 000

-9 446 000

-9 446 000

50 454 000

50 454 000

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde

323 278

324 758

Avsättning

0

0

Uttag

-110 651

-1 480

212 627

323 278

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

5 377

0

5 377

0

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

14 125

12 214

Personalens källskatt

18 600

20 006

Arbetsgivaravgifter

14 689

16 897

47 414

49 117

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

29 179

35 011

Förutbetalda årsavgifter och hyror

435 314

382 605

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 000

12 225

473 493

429 841

Linköping 26/3 2020



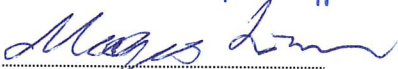
Henrik Nilsson Erik Winther  
i egenskap av suppleant



Ingrid Olsson



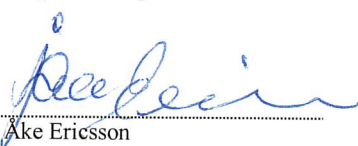
Jia-Ming Tran



Magnus Lönngren



Marie Andersson



Åke Ericsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-09



Anders Molander  
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstnären i Linköping, org.nr. 716425-8324

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstnären i Linköping för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

## 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 Konstnären i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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.

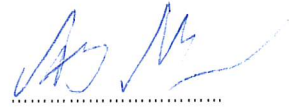
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överträdelser 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 den 9 / 4 - 2020



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anders Molander  
Av föreningen vald revisor