



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Konstnären i Linköping

Org nr 716425-8324

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 34:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

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	78	6 461
Lokaler bostadsrätter	3	282
Lokaler hyresrätt	3	27
Parkeringsplatser	5	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Påbörjat arbetet med nytt utecykelförråd.
- Översyn av föreningens brandskydd.
- Säkrat ner huvudsäkringen.
- Underhåll av staketet utmed Nya Tanneforsvägen.
- Uppfräschning av rabatten utanför gästlägenheten.
- Satt upp ljuddämpande material i pingisrummet på Nya Tanneforsvägen 86.

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 2020.

- 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
Magnus Lönngrén, vice ordförande
Marie Andersson, sekreterare
Ingrid Olsson, ledamot
Henrik Nilsson, ledamot
Ove Dexlin, ledamot
Milian Nelzén, ledamot
Jiaming Tran, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Eriksson, Henrik Nilsson, Ingrid Nilsson och Ove Dexlin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

**Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse**

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 104 (101) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Revisorer

Revisor har varit Anders Ekman med Anders Molander som suppleant, 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: Magnus Lönngren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christer Carlsson och Lisa Hallström.

KUL-kommitté/Trivselkommitté

KUL-kommittén har bestått av Elisabeth Eriksson, Marianne Carlsson, Frederik Kornbrink, Yvonne Kindstrand, Elia Romare och Lisa Hallström.

Ekonomi**Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Per 2021-01-01 så sänktes årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 760 kr/kvm efter sänkningen.

Återbäring

Bostadsrättsföreningen har fått 18 653 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 808 188 kr. Under året har föreningen amorterat 576 660 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 69 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 838 920 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 302	5 529	5 536	5 548	5 500
Rörelseresultat (tkr)	1 303	1 518	1 045	845	1 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	839	981	472	236	302
Balansomslutning (tkr)	65 437	64 950	66 131	66 252	67 657
Fond för yttre underhåll (tkr)	318	177	100	650	1 373
Soliditet (%)	37%	36%	34%	33%	32%

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	177 146	8 431 460	980 994	23 449 625
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			980 994	-980 994	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl. underhållsplan		368 000	-368 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-226 835	226 835		0
Årets resultat				838 920	838 920
Belopp vid årets utgång	13 860 025	318 311	9 271 289	838 920	24 288 545

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	9 271 289
Årets resultat	838 920
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	10 110 209

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 110 209
-------------------------	-------------------

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



RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 302 247	5 529 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 884	43 760
Summa rörelseintäkter		5 372 131	5 573 019

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 154 618	-2 176 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 455	-198 319
Underhåll enligt plan	Not 6	-226 835	-255 869
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 498	-142 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 324 082	-1 282 302
Summa rörelsekostnader		-4 069 488	-4 055 287

Rörelseresultat

1 302 643 **1 517 732**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 209	7 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 932	-544 015
Summa finansiella poster		-463 723	-536 738

Årets resultat

838 920 **980 994**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	60 389 354	61 713 436
Summa materiella anläggningstillgångar		60 389 354	61 713 436
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		60 389 854	61 713 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 205	0
Kundfordringar		10 784	10 698
Avräkningskonto HSB		1 356 629	1 078 601
Övriga kortfristiga fordringar		62 025	37 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 645	109 185
Summa kortfristiga fordringar		1 547 288	1 235 974
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 047 288	3 235 974
Summa tillgångar		65 437 142	64 949 910

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	13 860 025	13 860 025
Fond för yttre underhåll	318 311	177 146
Summa bundet eget kapital	14 178 336	14 037 171

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 271 289	8 431 460
Årets resultat	838 920	980 994
Summa fritt eget kapital	10 110 209	9 412 454

Summa eget kapital

24 288 545	23 449 625
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 652 873	39 808 188
Summa långfristiga skulder		31 652 873	39 808 188

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 155 315	576 660
Medlemmarnas inre fond	Not 14	205 706	212 627
Leverantörsskulder		515 428	376 526
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 433	5 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	50 946	47 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	558 896	473 493
Summa kortfristiga skulder		9 495 724	1 692 097

Summa skulder

41 148 597	41 500 285
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

65 437 142	64 949 910
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	838 920	980 994
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 324 082	1 282 302
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 163 002	2 263 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 286	12 590
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	224 972	-85 208
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 354 688	2 190 678
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-70 434
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-70 434
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-576 660	-2 077 194
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-576 660	-2 077 194
Årets kassaflöde	1 778 028	43 050
Likvida medel vid årets början	3 078 601	3 035 551
Likvida medel vid årets slut	4 856 629	3 078 601

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,7% av anskaffningsvärdet.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Fastighetslån

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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.



Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 750 702	5 171 748
	Årsavgifter lokaler	209 000	228 000
	Hysesintäkt lokaler	17 700	17 700
	Hysesintäkt övrigt	5 700	10 750
	Årsavgift el	202 315	2 782
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 240	10 445
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	103 590	87 834
		5 302 247	5 529 259
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	51 231	25 556
	Övrigt	18 653	18 204
		69 884	43 760
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-132 586	-162 905
	El	-284 770	-230 777
	Uppvärmning	-507 701	-541 069
	Vatten	-122 656	-112 630
	Renhållning	-97 054	-88 607
	TV, bredband, iptelefoni	-124 930	-123 583
	Hissar serviceavtal & besiktning	-94 173	-60 258
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-399 542	-412 684
	Försäkringar	-77 120	-73 452
	Fastighetsskatt	-133 282	-129 226
	Övriga driftskostnader	-180 804	-240 844
		-2 154 618	-2 176 035
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-9 206
	Förvaltningskostnader	-130 500	-116 413
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 060	-8 788
	Föreningsverksamhet	-410	-5 083
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 986	-18 165
	Medlemsavgifter HSB	-32 400	-32 400
	Stämma och styrelse	-98	-8 263
		-195 455	-198 319
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-226 835	-255 869
		-226 835	-255 869
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-65 900	-50 750
	Vicevärdsarvode	-54 000	-53 585
	Övriga arvoden	-7 500	-5 100
	Revisionsarvode	-4 700	-1 650
	Sociala avgifter	-35 616	-30 113
	Utbildning	-782	-1 565
		-168 498	-142 763
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 324 082	-1 282 302
	Summa avskrivningar	-1 324 082	-1 282 302

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2110	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				77 726 248	76 977 104
Omklassificering från pågående nyanläggningar				0	749 144
Ingående anskaffningsvärde mark				4 800 000	4 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				82 526 248	82 526 248
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-20 812 812	-19 530 510
Årets avskrivningar byggnader				-1 324 082	-1 282 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-22 136 894	-20 812 812
Utgående bokfört värde				60 389 354	61 713 436
Bokförda värden byggnader				55 589 354	56 913 436
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	118 182 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i not 13.					

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter				2 042	833
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				114 603	108 352
				116 645	109 185

Not 12		Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB Östergötland		0,70%	2021-02-28	3 500 000	2 000 000
				3 500 000	2 000 000

Not 13		Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp		Nästa års amortering
Nordea	1,40%	2022-09-21	11 595 000		200 000
Nordea	0,60%	2023-08-16	7 640 447		100 000
Stadshypotek	1,47%	2021-09-01	7 675 315		96 660
Stadshypotek	0,58%	2024-12-01	12 897 426		180 000
			39 808 188		576 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 652 873
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 306 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 924 888
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				59 900 000	59 900 000
varav i eget förvar				-9 446 000	-9 446 000
Summa ställda säkerheter				50 454 000	50 454 000

Not 14		Medlemmarnas inre fond		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde				212 627	323 278
Uttag				-6 920	-110 651
				205 706	212 627

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 433	5 377
	9 433	5 377
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	6 104	14 125
Personalens källskatt	24 780	18 600
Arbetsgivaravgifter	20 062	14 689
	50 946	47 414
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 674	29 179
Förutbetalda årsavgifter och hyror	528 222	435 314
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	9 000
	558 896	473 493

Linköping ____/____ 2021

Henrik Nilsson

Ingrid Olsson

Jia-Ming Tran

Magnus Lönngren

Marie Andersson

Mats Wall

Milian Nelzén

Ove Dexlin

Åke Ericsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Anders Ekman
Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping för år 2020.

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 2020 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.

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. 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 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 Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping för år 2020 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 / 2021

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anders Ekman

Av föreningen vald revisor

Vi hemställer härmed om att stämman lämnar bifall till genomförandet av de trygghetsskapande åtgärder som styrelsen finner lämpliga. Några förslag återfinns nedan.

Bakgrunden till vår begäran är den ökande brottsligheten i Tannefors med omnejd. Kriminella individer begår brott som hittills främst drabbat oss i form av stölder och skadegörelse. Nästa steg kan mycket väl vara inbrott i lägenheter och personrån. Chefen för polisens nationella operativa avdelning (NOA) uttalar sig i Dagens Industri och uppger att *polisen inte räcker till för alla*. Det är således upp till oss själva att skydda vår person och egendom..

Några förslag till trygghetsskapande åtgärder:

1. Utökat och förbättrat skalskydd till exempel genom installation av säkerhetsdörrar till våra lägenheter.
2. Kameraövervakning av dörrar som medger tillträde till lägenheter. Skyltar vid alla entreer som anger att området är kameraövervakat. Detta kommer framförallt att verka återhållande på buset men ger också polisen ökade möjligheter vid brottsutredningar.
3. Brand och överfallslarm i trappuppgångar.
4. Styrelsen får av stämman i uppdrag att undersöka vilka åtgärder andra föreningar vidtagit och effekten av dessa.

Vänligen

Kristina och Anders Ekman

Förslag till föreningsstämman

Digitalisering av bokningssystem av tvättstugor, gym och bastu. Fördelar är att man kan boka både via dator, mobil och med tagg vid tvättstugorna, nycklar riskerar inte att komma bort, inga kvarglömda nummerkolvar och om hyresgäst inte använder sin tid kan bokad lokal öppnas för annan boende efter t ex 1 timme. Jag har använt systemet i tidigare boende, men känner inte till kostnader för installation

Charlott Westerlund

Nya Tanneforsvägen 85, lgh 55.

Motion till HSB Brf Konstnären

Föreningsstämma 2021

Beslut om färgval på Markiser

Bakgrund:

Då jag i somras hade för avsikt att införskaffa en markis fick jag till mig att det enligt tidigare beslut inte finns/ ges någon möjlighet till valfrihet från bostadsrättsföreningens sida vad gäller färg på markis. Hänvisning ges till avtal mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren gällande markiser där jag citerar paragraf 1:

§ 1 " Bostadsrättsföreningen medger att bostadsrättshavaren, på egen bekostnad, installerar markis/markiser, i färgerna blått och vitt. "

Har inte hittat uppgifter om när beslut är taget, ej heller vem eller vilka som tagit beslutet. Har endast tillhandahållits detta "avtal" (bifogas).

Det finns ett stort behov av att införskaffa markis, och särskilt på "gamla skolhuset " där vi som bor högst upp inte ens har en balkong över eller ett utbyggt tak som skydd. Möjlighet till inglasning finns inte heller för oss, som på de andra husen i föreningen.

En markis är en stor kostnad vad gäller införskaffande samt montering. Bostadsrättshavaren bekostar allt detta själv. Man vill då i detta kostsamma köp ges en större valfrihet i färg-/och designval och inte tvingas att köpa och installera i en viss färg/design (i detta fallet blå/viträndiga markiser i ljus-eller mörkblått).

Många bostadsrättsföreningar styr inte bostadsrättshavarens färgval av markis utan endast vissa ut-/ombyggnationer på fasad. Här är färgvalet av markis styrt av ett beslut som är taget av några få personer som denna design föll i smaken, för troligtvis över tjugo år sedan. Jag har tyvärr inte hittat beslutet i något dokument. Valet av färg-och design är för övrigt inte i nuläget särskilt diskret. Men å andra sidan är ju i de flesta fall markiserna synliga endast från innergården i vår bostadsrättsförening.

Jag är väl medveten om att fasadens utseende påverkas något av detta, men jag vidhåller att t.ex. en diskret grå markisfärg skulle sticka ut mindre än de olika markiser, kattburar mm som sitter uppe på fasaden idag.

En markis sätter en stil och syns även mycket väl inifrån bostadsrätten. Alla har inte en "marin stil" som det blå och vita, blå/viträndiga ger ton av. Några vill kanske ha en mer sober och diskret enfärgad markis som följer bostadsrättens stil och design.

Bostadsrättens marknadsvärde kan påverkas och det kan innebära förlorat värde beroende på färgval av markis.

Förslag till beslut:

Mitt förslag är att det görs en lättnad och en omprövning av det tidigare beslutet så att bostadsrättshavaren ges möjlighet och frihet vad gäller val av markisfärg, där även diskretare färger som enfärgat grått (ljus eller mörk) och eventuellt grått och vitt kan ingå bland valen.

Förslag är att det tas ett nytt beslut utifrån ovanstående förslag.

Förslag till ändring av paragraf 1 i dokumentet "avtal" gällande markiser samt av de eventuella dokument och paragrafer där detta beslut tidigare tagits.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Linköping 20210225



AnnChristine Andersson

Nya Tanneforsvägen 80 A Lägenhet 1303

Lägenhetsnummer 25

Styrelsen har fått in tre motioner till stämman 2021.

Motion nr 1 se bilaga 1, Förslag att stämman lämnar bifall till genomförandet av de trygghetsskapande åtgärder som styrelsen finner lämpliga. I motionen finns fyra förslag på åtgärder.

Förslag nummer 1, installation av säkerhetsdörrar till föreningens lägenheter.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget med motiveringen att det är en genomgripande och dyr förändring som också innebär vissa följdförändringar som exempelvis byte av låskolv i samtliga dörrar och installation av postfack i entréerna.

Förslag nummer 2, Kameraövervakning av dörrar som medger tillträde till lägenheter samt skyltar om bevakning via kamera.

Styrelsen yrkar avslag på förslaget då styrelsen för tillfället inte ser nyttan med kameror vid dessa dörrar. Däremot ser styrelsen över möjligheten att sätta upp kameror vid källardörrarna.

Förslag nummer 3, Brand och överfallslarm i trappuppgångar .

Styrelsen yrkar på avslag på förslaget med motivering att brandskyddet i föreningen precis har setts över och då i samråd med ett företag som är expert på det området.

Förslag nummer 4, Styrelsen får av stämman i uppdrag att undersöka vilka åtgärder andra föreningar vidtagit och effekten av dessa.

Styrelsen bifaller förslaget och kan höra sig för med andra bostadsrättsföreningar hur deras säkerhetsarbete ser ut.

Motion nr 2, se bilaga 2 Förslag att installera digitaliserat bokningssystem av föreningens tvättstugor, gym och bastu.

Styrelsen yrkar delvis på avslag på motionen med motiveringen att nuvarande taggsystem inte möjliggör ett digitalt bokningssystem. Styrelsen arbetar på att byta ut nuvarande taggsystem och då till ett system där digital bokning av de gemensamma lokalerna, skulle var möjligt.

Motion nr 3, se bilaga 3, Förslag att det görs en lättnad och omprövning av tidigare beslut och då ge bostadsrättsinnehavaren större frihet att välja färg på markiser.

Styrelsen yrkar på avslag på motionen med ett motförslag för att lösa problemet. En grupp bestående av motionären samt några andra i föreningen får i uppdrag att lägga fram ett förslag till styrelsen vad gäller färg och utseende på markiser.

Valberedningens förslag

Valberedningen för Bostadsrättsföreningen Konstnären i Linköping föreslår följande personer till förtroendeposter i föreningen inför årsstämman 18 maj 2021.

Styrelseledamöter

Åke Eriksson, omval 1 år som ordförande

Ingrid Olsson, omval 2 år

Marie Andersson, 1 år kvar

Magnus Lönngren, 1 år kvar

Ove Dexlin, omval 2 år

Milian Nelzén, 1 år kvar

Kerstin Mohall, nyval ledamot på 1 år

Anders Lidén, nyval suppleant på 1 år

Webbmaster

Ove Dexlin, omval på 1 år

Trivselkommitté

Marianne Carlsson omval 1 år

Elisabeth Eriksson, omval 1 år

Frederik Kornbrink omval 1 år

Eila Romare, omval 1 år

Lisa Hallström, omval 1 år

Revisorer

Anders Ekman, omval 1 år

Bengt Wall, suppleant nyval 1 år

Förslag till valberedningsledamöter väljs på stämman.

Ombud till HSB utses av styrelsen

Linköping 30 mars 2021

Valberedning: Christer Carlsson och Lisa Hallström