



# Årsredovisning 2025

HSB brf Konstnären i Linköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Konstnären i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716425-8324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konstnären 5	1991-01-01	1990

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	0
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 757
5	p-platser	0
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>6 757</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 20 st 3 rok, 18 st 4 rok, 7 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Stäke	Ordförande
Åke Ericsson	Ledamot
Marie Andersson	Ledamot
Ingrid Olsson	Ledamot
Jimmy Kullberg	Ledamot
Ola Tybrandt	Ledamot
Jia-Ming Tran	Ledamot
Erik Sandén	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Ericsson, Peter Stäke och Marie Andersson.

Revisorer har varit Göran Lagerstedt med Fredrik Qvarfort som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Frederik Kornbrink (sammankallande) och Martin Kammeby, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Föreningen har under året slutfört arbetet med en vattenläcka i en av fastigheterna.

Föreningen har bjudit in till öppet hus samt två "städdagar" i syfte att genom olika aktiviteter stärka samvaron i föreningen.

Golv utanför tvättstugor i Skolhuset har målats, och samma sak med väggarna.

Relining utfört i Skolhuset och det är därmed gjort i sin helhet.

Spolning av avlopp i samtliga hus är utförd, där det noterades behov av relining.

All ventilation kontrollerad och rensad samt även OVK (Obligaorisk Ventilations Kontroll) utförd

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

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn belysning utomhus. Relining av samtliga hus utöver skolhuset.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	332	301	323	345
Skuldsättning, kr/kvm	5 000	5 265	5 350	5 436	5 818
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 021	5 265	5 350	5 436	5 818
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	167	158	167	161	150
Årsavgifter, kr/kvm	865	845	761	760	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	89	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	946	881	854	817	812
Nettoomsättning, tkr	5 890	5 765	5 614	5 501	5 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	-239	215	117	296	213
Soliditet, %	41	41	40	39	38

I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophantering. Hushållselen debiteras separat via individuell mätning och debitering (IMD).

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för underhåll och avskrivningar. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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	13 860 025	0	0	13 860 025
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 860 025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 860 025</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 073 383	219 997	0	11 293 380
Årets resultat, kr	219 997	-219 997	-235 652	-235 652
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 293 380</b>	<b>0</b>	<b>-235 652</b>	<b>11 057 728</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>25 153 405</b>	<b>0</b>	<b>-235 652</b>	<b>24 917 753</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 kr samt ianspråktagande skett med 383 000 kr

## 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	11 293 380
Årets resultat, kr	-235 652
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	383 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 057 728</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>11 057 728</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	5 889 922	5 765 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	528 475	172 356
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>6 418 397</strong>	<strong>5 937 670</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 113 739	-3 289 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 774	-109 811
Personalkostnader	Not 6	-228 515	-184 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 374 840	-1 374 841
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-5 843 868</strong>	<strong>-4 959 207</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>574 529</strong>	<strong>978 463</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 576	75 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 820	-838 704
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-813 244</strong>	<strong>-763 456</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-238 715</strong>	<strong>215 007</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-238 715</strong>	<strong>215 007</strong>
<strong>Skatter</strong>			
Övriga skatter		3 063	4 990
<strong>Summa Skatter</strong>		<strong>3 063</strong>	<strong>4 990</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-235 652</strong>	<strong>219 997</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	56 557 152	57 931 992
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>56 557 152</b>	<b>57 931 992</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 56 557 652 57 932 492

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		382 609	-812
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		15 911	3 416
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 467 808	2 019 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	157 186	153 064
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 023 513</b>	<b>2 175 061</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 800 000	1 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 3 823 513 3 975 061

**Summa Tillgångar** 60 381 165 61 907 554

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 860 025	13 860 025
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>13 860 025</b>	<b>13 860 025</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 293 380	11 073 383
Årets resultat	-235 652	219 997
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>11 057 728</b>	<b>11 293 380</b>

### Summa Eget kapital

**24 917 753** **25 153 405**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 924 053	35 501 548
Leverantörsskulder		603 781	341 978
Skatteskulder	Not 14	13 328	19 236
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	250 951	232 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	671 299	658 684
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>35 463 412</b>	<b>36 754 149</b>

### Summa Skulder

**35 463 412** **36 754 149**

### Summa Eget kapital och skulder

**60 381 165** **61 907 554**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	574 529	978 463
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 374 840	1 374 841
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 374 840</b>	<b>1 374 841</b>
Erhållen ränta	53 631	76 293
Erlagd ränta	-878 142	-826 440
Betald inkomstskatt	3 063	4 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 127 921</b>	<b>1 608 147</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-406 267	3 590
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	299 080	9 037
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-107 187</b>	<b>12 627</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 020 734</b>	<b>1 620 774</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 577 495	-576 660
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 577 495</b>	<b>-576 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-556 761</b>	<b>1 044 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 548 187</b>	<b>2 504 073</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 991 426</b>	<b>3 548 187</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 589 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 262 100	5 158 720
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	344 525	306 401
	Årsavgifter lokaler	231 984	227 432
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	4 224	2 523
	Hyror lokaler	9 900	15 900
	Övriga primära intäkter	37 189	54 339
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 889 922</b>	<b>5 765 315</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 889 922</b>	<b>5 765 315</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	42 613
	Övriga intäkter	528 475	129 743
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>528 475</b>	<b>172 356</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-646 108	-632 050
	Snö och halk-bekämpning	-19 579	-21 598
	Reparationer	-266 052	-235 630
	Planerat underhåll	-1 145 292	-650 923
	El	-324 041	-314 021
	Uppvärmning	-657 137	-617 599
	Vatten	-150 012	-139 756
	Sophämtning	-189 025	-130 062
	Fastighetsförsäkring	-107 988	-101 864
	Kabel-TV och bredband	-139 350	-128 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 592	-150 270
	Övriga driftkostnader	-312 563	-168 016
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 113 739</b>	<b>-3 289 817</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 504	-23 994
	Extern revision	-14 181	-12 836
	Medlemsavgifter	-36 400	-32 400
	Föreningsverksamhet	-13 901	-13 984
	Övriga förvaltningskostnader	-35 788	-26 597
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-126 774</b>	<b>-109 811</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 050	-75 400
	Revisionsarvode	-7 000	0
	Övriga arvoden	-72 164	-72 041
	Sociala avgifter	-44 301	-36 808
	Övriga personalkostnader	0	-489
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-228 515</b>	<b>-184 738</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 374 840	-1 374 841
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 374 840</b>	<b>-1 374 841</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 596 066	80 596 066
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 800 000	4 800 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 396 066</b>	<b>85 396 066</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 464 074	-26 089 233
	Årets avskrivningar	-1 374 840	-1 374 841
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 838 914</b>	<b>-27 464 074</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>56 557 152</b>	<b>57 931 992</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 756 000	1 822 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	456 000	491 000
	<b>Summa</b>	<b>138 212 000</b>	<b>137 313 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 900 000	59 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>59 900 000</b>	<b>59 900 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 191 426	1 748 187
	Övriga fordringar	276 382	271 207
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 467 808</b>	<b>2 019 394</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	3 750	4 805
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 436	148 259
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>157 186</b>	<b>153 064</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 800 000	1 800 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,31%	2026-09-01	14 331 627	200 000
Nordea	2,24%	2026-09-30	8 595 000	200 000
Stadshypotek	2,55%	2026-03-03	10 997 426	180 000
			<b>33 924 053</b>	<b>580 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 924 053
Kortfristig del	33 924 053
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	13 328	19 236
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>13 328</b>	<b>19 236</b>

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 902	8 857
	Källskatt	57 290	47 900
	Inre fond	153 197	153 197
	Övriga kortfristiga skulder	30 562	22 749
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>250 951</b>	<b>232 703</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	611 271	586 334
	Upplupna räntekostnader	51 028	63 350
	Övriga upplupna kostnader	9 000	9 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>671 299</b>	<b>658 684</b>

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-03-18.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 räkenskapsåret 2025.

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 31/12 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

# 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lagerstedt  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Konstnären i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Peter Stäke

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:50:39



### Ola Tybrandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:49:14



### Marie Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:20:42



### Jia-Ming Tran

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:01:11



### Ingrid Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 21:21:10



### Sven Åke Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:41:19



### Jimmy Kullberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:48:50



### Erik Sandén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:04:19



### Göran Lagerstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:58:33



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:32:11



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Konstnären i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Göran Lagerstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:59:58



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:31:43

