



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Tennsoldaten i Linköping

Org nr 722000-1221

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 66: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 1957-58 på fastigheten Tennsoldaten 1 i Linköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har adresserna Johannelundsvägen 13-43. Föreningens hus omfattar 191 bostäder med en sammanlagd yta av 11 434 kvm. Medelytan för bostäder är ca 60 kvm.

#### Fastighetsuppgifter

|                   | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|-------------------|--------------|------------|
| 1 rum             | 48           | 1 741      |
| 2 rum             | 42           | 2 319      |
| 3 rum             | 84           | 5 947      |
| 4 rum             | 17           | 1 429      |
| Summa             | 191          | 11 434     |
| Garage            | 22           |            |
| Parkeringsplatser | 119          |            |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av utemiljön.
- Ny ytterbelysning.
- Underhåll passagesystem.
- Takrenovering.
- Installation av solceller.

### 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.

- Omläggning av tak på resterande hus.

### Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Lars Fornlund varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Comhem och bredband via Telenor.

### Försäkringar

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

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Peter Rexfalk, ordförande

Peter Bylfors, sekreterare

My Weidel, ledamot

Per Odelberg-Johnson, ledamot

Daniel Karlsson, HSB ledamot

Jörgen Blomqvist, suppleant

Robert Skeppstedt, suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 245 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2019.



## Revisorer

Revisorer har varit Ann Bjerkfeldt med Glenn Fransson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

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

Ordinarie: Peter Bylfors

Ersättare: Peter Rexfalk

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Julia Nilsson, Anna Boll och Benny Jonzon.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 550 kr/kvm.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 36 032 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 737 500 kr. Under året har föreningen ökat sin belåning.

### Årets resultat

Årets resultat blev 394 946 kr. Detta var en försämring jämfört med året innan och beror främst på ökade kostnader för underhåll.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 7 193       | 7 245       | 7 234       | 6 900       | 6 917       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 499         | 1 656       | 1 486       | 1 697       | 2 338       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 395         | 1 543       | 1 342       | 1 501       | 1 994       |
| Balansomslutning (tkr)                  | 32 819      | 30 365      | 28 801      | 27 542      | 30 336      |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 5 906       | 6 638       | 6 575       | 6 688       | 6 745       |
| Soliditet (%)                           | 53%         | 56%         | 54%         | 51%         | 41%         |

### 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.



## Förändringar i eget kapital

|                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                               | 396 698  | 1 816 877             | 6 638 265               | 6 560 438              | 1 543 396         | 16 955 675 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman        |          |                       |                         | 1 543 396              | -1 543 396        | 0          |
| Reservering till fond för<br>yttre underhåll enl plan |          |                       | 193 000                 | -193 000               |                   | 0          |
| Anspråkstagande av fond<br>för yttre underhåll        |          |                       | -924 851                | 924 851                |                   | 0          |
| Årets resultat                                        |          |                       |                         |                        | 394 946           | 394 946    |
| Belopp vid årets utgång                               | 396 698  | 1 816 877             | 5 906 414               | 8 835 685              | 394 946           | 17 350 620 |

## Resultatdisposition

## Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                          | 8 835 685        |
| Årets resultat                                               | 394 946          |
| <b>Summa fritt kapital förlust att disponeras av stämman</b> | <b>9 230 631</b> |

## Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 9 230 631 |
|-------------------------|-----------|

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

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 7 193 217        | 7 245 374        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 44 202           | 146 615          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>7 237 419</b> | <b>7 391 989</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -4 538 603        | -4 448 938        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -574 614          | -581 163          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -980 754          | -63 181           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -87 736           | -85 685           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -556 746          | -556 754          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-6 738 453</b> | <b>-5 735 721</b> |

### Rörelseresultat

**498 966**      **1 656 268**

### Finansiella poster

|                                            |  |                 |                 |
|--------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 5 277           | 5 000           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -107 797        | -117 872        |
| Övriga finansiella poster                  |  | -1 500          | 0               |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-104 020</b> | <b>-112 872</b> |

### Årets resultat

**394 946**      **1 543 396**

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 26 048 428        | 24 015 081        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 3 357 911         | 1 404 535         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>29 406 339</b> | <b>25 419 616</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>29 406 339</b> | <b>25 420 116</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 0                | 867              |
| Kundfordringar                               |        | 3 230            | 44 225           |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 018 351        | 2 527 364        |
| Aktuell skattefordran                        | Not 12 | 0                | 7 712            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 122 442          | 118 229          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 267 992          | 246 054          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>3 412 015</b> | <b>2 944 451</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |          |                  |
|---------------------------------------|--------|----------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 0        | 2 000 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>2 000 000</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>3 412 015</b> | <b>4 944 451</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>32 818 854</b> | <b>30 364 568</b> |
|-------------------|-------------------|

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 396 698          | 396 698          |
| Upplåtelseavgifter               | 1 816 877        | 1 816 877        |
| Fond för yttre underhåll         | 5 906 414        | 6 638 265        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>8 119 989</b> | <b>8 851 840</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 8 835 685        | 6 560 439        |
| Årets resultat                  | 394 946          | 1 543 396        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>9 230 631</b> | <b>8 103 835</b> |

### Summa eget kapital

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>17 350 620</b> | <b>16 955 675</b> |
|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 13 667 500        | 11 737 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>13 667 500</b> | <b>11 737 500</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 70 000           | 70 000           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 243 440          | 273 624          |
| Leverantörsskulder                           |        | 863 654          | 777 989          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 3 328            | 0                |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 11 782           | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 608 530          | 549 781          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 800 734</b> | <b>1 671 394</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 468 234</b> | <b>13 408 894</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>32 818 854</b> | <b>30 364 568</b> |
|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

394 946

1 543 396

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

556 746

556 754

Kassaflöde från löpande verksamhet

951 692

2 100 150

(före förändring av rörelsekapital)

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

23 423

-18 797

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

129 341

90 077

**Kassaflöde från löpande verksamhet**

**1 104 456**

**2 171 430**

### Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-4 543 469

-1 404 535

**Kassaflöde från investeringsverksamhet**

**-4 543 469**

**-1 404 535**

### Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

1 930 000

-70 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet**

**1 930 000**

**-70 000**

**Årets kassaflöde**

**-1 509 013**

**696 895**

**Likvida medel vid årets början**

**4 527 364**

**3 830 468**

**Likvida medel vid årets slut**

**3 018 351**

**4 527 364**

## 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 1,3% av anskaffningsvärdet.

#### Fastighetslån

8 737 500 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 0 kr.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 6 289 080                | 6 289 080                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 52 180                   | 54 096                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 249 660                  | 246 320                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 10 291                   | 13 080                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 272 600                  | 284 684                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 286 500                  | 286 500                  |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 872                      | 1 100                    |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 32 034                   | 50 725                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0                        | 19 789                   |
|       |                                                                      | <b>7 193 217</b>         | <b>7 245 374</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 8 170                    | 101 953                  |
|       | Övrigt                                                               | 36 032                   | 44 662                   |
|       |                                                                      | <b>44 202</b>            | <b>146 615</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -252 299                 | -145 472                 |
|       | El                                                                   | -557 704                 | -615 039                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -1 272 416               | -1 315 714               |
|       | Vatten                                                               | -256 318                 | -245 489                 |
|       | Renhållning                                                          | -187 296                 | -176 544                 |
|       | Bevakningskostnader                                                  | -29 551                  | -28 336                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -418 092                 | -421 373                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -32 936                  | -25 549                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -797 506                 | -779 968                 |
|       | Försäkringar                                                         | -125 812                 | -123 301                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -274 357                 | -263 317                 |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -334 317                 | -308 837                 |
|       |                                                                      | <b>-4 538 603</b>        | <b>-4 448 938</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -15 225                  | -14 913                  |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -419 221                 | -414 796                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -34 057                  | -53 319                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | 0                        | -2 000                   |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | 0                        | -4 376                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -9 791                   | -4 974                   |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -76 400                  | -76 400                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -19 920                  | -10 385                  |
|       |                                                                      | <b>-574 614</b>          | <b>-581 163</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                     | -980 754                 | -63 181                  |
|       |                                                                      | <b>-980 754</b>          | <b>-63 181</b>           |
| Not 7 | Personalkostnader                                                    |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -59 260                  | -57 700                  |
|       | Övriga arvoden                                                       | -4 500                   | -4 500                   |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -20 976                  | -20 485                  |
|       |                                                                      | <b>-87 736</b>           | <b>-85 685</b>           |
| Not 8 | Avskrivningar                                                        |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -556 746                 | -556 754                 |
|       |                                                                      | <b>-556 746</b>          | <b>-556 754</b>          |

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 41 942 333        | 41 942 333        |
| Årets investering byggnader                     | 2 590 093         | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 352 400           | 352 400           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 884 826</b> | <b>42 294 733</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -18 279 652        | -17 722 898        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -556 746           | -556 754           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-18 836 398</b> | <b>-18 279 652</b> |

**Utgående bokfört värde** 26 048 428 24 015 081

Bokförda värden byggnader 25 696 028 23 662 681  
Bokförda värden mark 352 400 352 400

**Fastighetsbeteckning:** Tennsoldaten 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad    | Mark       | Totalt      | Föreg år   |
|----------------|---------|------------|------------|-------------|------------|
| 135 135 000    | 1958    | 88 095 000 | 47 040 000 | 135 135 000 | 94 995 000 |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 1 404 535        | 0                |
| Årets Investering                             | 1 953 376        | 1 404 535        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>3 357 911</b> | <b>1 404 535</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 12 Aktuell skattefordran**

|                     |          |              |
|---------------------|----------|--------------|
| Övrig Skattefordran | 0        | 7 712        |
|                     | <b>0</b> | <b>7 712</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 0              | 417            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 267 992        | 245 637        |
|                                                     | <b>267 992</b> | <b>246 054</b> |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                                  |          |                  |
|----------------------------------|----------|------------------|
| Placeringskonto HSB Östergötland | 0        | 2 000 000        |
|                                  | <b>0</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut      | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek AB | 0,80%     | 2020-02-12 | 6 737 500         | 70 000               |
| Nordea Hypotek AB | 1,04%     | 2021-02-10 | 5 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek AB | 0,69%     | 2020-02-12 | 2 000 000         |                      |
|                   |           |            | <b>13 737 500</b> | <b>70 000</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 667 500  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 280 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 387 500  
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 22 920 000        | 22 920 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>22 920 000</b> | <b>22 920 000</b> |

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 273 624        | 292 799        |
| Avsättning     | 0              | 0              |
| Uttag          | -30 184        | -19 175        |
|                | <b>243 440</b> | <b>273 624</b> |

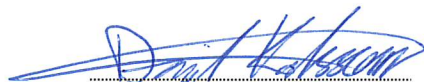
**Not 17 Aktuell skatteskuld**

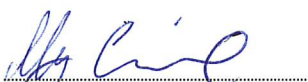
|                             |              |          |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 3 328        | 0        |
|                             | <b>3 328</b> | <b>0</b> |

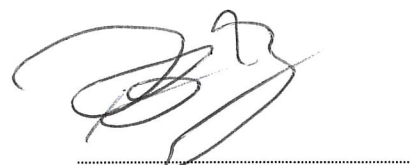
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

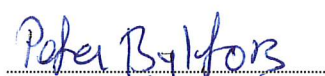
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 9 150          | 8 245          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 584 380        | 526 536        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 000         | 15 000         |
|                                                     | <b>608 530</b> | <b>549 781</b> |

Linköping 3 / 3 2020

  
Daniel Karlsson

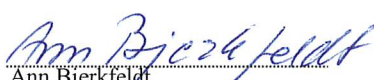
  
My Weidel

  
Per Odelberg-Johnson

  
Peter Bylfors

  
Peter Rexfalk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11

  
Ann Bjerkfeldt  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tennsoldaten i Linköping, org.nr. 722000-1221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tennsoldaten 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.

104

## 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 Tennsoldaten 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 trygghetssätt.

### 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.

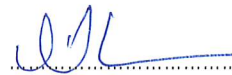
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 11/13 2020



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ann Bjerkfeldt  
Av föreningen vald revisor