

Årsredovisning för  
**HSB Brf Vintunnan i Linköping**  
716402-5616

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                      | 1-3         |
| Resultaträkning                             | 4           |
| Balansräkning                               | 5-6         |
| Tilläggsupplysningar                        | 7           |
| Upplysningar till resultaträkning           | 8-9         |
| Upplysningar till balansräkning             | 9-10        |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 11          |
| Underskrifter                               | 11          |

2

AS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Vintunnan i Linköping, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### Styrelsesammansättning

##### Ordförande

Mohammad Saiady

##### Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Elf Svensson, vice ordförande

Maria Brimalm, sekreterare

Cecilia Leander Afzelius

Micke Snäll

Göran Lindell

Åsa Fallman Kvist

Camilla Pettersson

##### Suppleanter

Britta Karlsson

Josephine Brandt

##### Ordinarie revisor

Johan Westerdahl

##### Revisorssuppleant

Johan Hedbäck

##### Föreningsrevisor

Anna Karlsson

##### Suppleant föreningsrevisor

Paul Andersson

#### Valberedning

Birgitta Larsson (sammankallande)

Lise-Lott Elf

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter Mohammad Saiady, Nils-Erik Elf Svensson och Maria Brimalm två i förening

#### Förvaltning

FF Fastighetsservice AB har haft ansvaret för föreningens kamerala förvaltning; såsom bokföring, avisering av månadsavgifter, medelsförvaltning och bokslut etc.

FF Fastighetsservice AB har även haft förvaltningen av fastighetsskötseln.

Avtalen är uppsagda och löper ut vid årsskiftet 2019. HSB i Östergötland tar därefter över den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln.

OL

MS  
Can-CHA  
L  
AB

### Övriga avtal

HSB i Östergötland ansvarar för städning av föreningens tvättstugor och kvarterslokal. Avtalet löper till 2021-02-28 och därefter ett år i taget med tre månaders uppsägningstid.

Tekniska Verken fastighetsnära återvinningservice. Avtalet löper ett år i taget med tre månaders uppsägningstid.

Telia Digital-TV kollektivt anslutningsavtal. Uppsägningstiden är sex månader innan avtalsperiodens slut.

Föreningens parkering har övervakats av Q-Park Parkeringsövervakning. Styrelsen har sagt upp avtalet och från 2020-01-01 tar Dukaten över parkeringsövervakningen.

HSB Östergötland genomför en årlig revidering av underhållsplanen. Avtalsperioden är två år och uppsägningstiden är sex månader innan avtalsperiodens slut.

Skellefteå Elkraft som el-leverantör, utan uppsägningstid.

### Försäkringar

Föreningens fastigheter var under 2019 försäkrade i Trygg-Hansa till fullvärde.

Ny försäkring har tecknats med Folksam med start 2020-01-01.

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1  
Adress: Fårbetesvägen  
Byggår: 1981  
Total boyta: 10 778 m<sup>2</sup>  
Fastigheten är upplåten med tomträtt

#### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6 stycken  
3 rum och kök: 38 stycken  
4 rum och kök: 61 stycken  
5 rum och kök: 14 stycken

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnader för årets reparationer uppgår till 620 149 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbeten; en del kulvertbyten samt asfaltering.

Enligt föreningens underhållsplan föreslår styrelsen i dispositionsförslaget att 813 000 av årets resultat sätts av i fond för yttre underhåll.

Årets avskrivning av fastigheterna har skett med 417 409 kronor.

Budgeten för 2020 antogs i december 2019. Styrelsen har från och med räkenskapsåret 2014 beslutat att använda K2 som regelsystem vid upprättande av årsredovisning.

Energideklaration och obligatoriskt ventilationskontroll (OVK).

Under 2019 har 11 stycken sammanträden hållits.

DN

MS  
Cla  
Cam & B.N.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2019       | 2018       | 2017       | Belopp i kr<br>2016 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 294 099  | 6 295 259  | 6 310 584  | 6 308 144           |
| Resultat efter finansiella poster | 1 403 718  | 791 428    | 1 057 407  | 728 097             |
| Soliditet, %                      | 22,3       | 18,3       | 16,3       | 13,9                |
| Balansomslutning                  | 38 318 919 | 38 987 775 | 38 923 912 | 37 935 039          |
| Årsavgift per kvm                 | 583        | 583        | 583        | 582                 |
| Lån per kvm                       | 2 709      | 2 901      | 2 932      | 2 963               |
| Elkostnad per kvm                 | 9          | 8          | 8          | 9                   |
| Värmekostnad per kvm              | 79         | 79         | 78         | 77                  |
| Vattenkostnad per kvm             | 25         | 27         | 26         | 27                  |

### Eget kapital

|                                   | Grundavgifter/<br>Insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 1 058 942                  | 3 460 562                   | 1 827 819              | 791 428           |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                             | 791 428                | -791 428          |
| Fonddisp.enl årsstämmobeslut      |                            | 310 000                     | -310 000               |                   |
| Uttag ur yttre fond               |                            | -994 734                    | 994 734                |                   |
| Årets resultat                    |                            |                             |                        | 1 403 718         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>1 058 942</b>           | <b>2 775 828</b>            | <b>3 303 981</b>       | <b>1 403 718</b>  |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr      |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                  |
| balanserat resultat                                   | 3 303 981        |
| årets resultat  | 1 403 718        |
| <b>Totalt</b>   | <b>4 707 699</b> |
| disponeras för  |                  |
| reservera till fond för yttre underhåll               | 1 057 000        |
| balanseras i ny räkning                               | 3 650 699        |
| <b>Summa</b>  | <b>4 707 699</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

an

MS  
Can  
2019

## Resultaträkning

| Belopp i kr  | Not | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | 1   | 6 294 099                 | 6 295 259                 |
| Övriga rörelseintäkter                             |     | 16 133                    | 7 709                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |     | <b>6 310 232</b>          | <b>6 302 968</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader och fastighetsadministration       | 2   | -4 025 693                | -4 428 553                |
| Personalkostnader                                  | 3   | -103 335                  | -117 323                  |
| Avskrivningar                                      |     | -417 409                  | -417 401                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |     | <b>-4 546 437</b>         | <b>-4 963 277</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |     | <b>1 763 795</b>          | <b>1 339 691</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter          |     | 1 325                     | 1 062                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |     | -361 402                  | -549 325                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |     | <b>-360 077</b>           | <b>-548 263</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |     | <b>1 403 718</b>          | <b>791 428</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |     | <b>1 403 718</b>          | <b>791 428</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                              |     | <b>1 403 718</b>          | <b>791 428</b>            |

2

MS  
Can gra  
de MS

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 31 721 882        | 32 139 291        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5          | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 31 721 882        | 32 139 291        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>31 721 882</b> | <b>32 139 291</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 244               | 8 258             |
| Övriga fordringar                            |            | 260 951           | 6 954             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 187 108           | 362 471           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 448 303           | 377 683           |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              | 6          |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                     |            | 2 142 169         | 2 140 844         |
| Summa kortfristiga placeringar               |            | 2 142 169         | 2 140 844         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 4 006 565         | 4 329 957         |
| Summa kassa och bank                         |            | 4 006 565         | 4 329 957         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>6 597 037</b>  | <b>6 848 484</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>38 318 919</b> | <b>38 987 775</b> |

W

MS  
Carola  
le  
DBN

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 1 058 942         | 1 058 942         |
| Fond fastigh underhåll                       |            | 2 775 828         | 3 460 562         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 3 834 770         | 4 519 504         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 3 303 981         | 1 827 819         |
| Årets resultat                               |            | 1 403 718         | 791 428           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 4 707 699         | 2 619 247         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>8 542 469</b>  | <b>7 138 751</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7,9        | 28 648 487        | 30 927 260        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 28 648 487        | 30 927 260        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7,9        | 552 292           | 337 560           |
| Leverantörsskulder                           |            | 92 038            | 77 995            |
| Skatteskulder                                |            | 84                | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 483 549           | 506 209           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 1 127 963         | 921 764           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>38 318 919</b> | <b>38 987 775</b> |

2

MS  
Cangra  
K. M. M.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <u>Anläggningstillgångar</u> | <u>År</u> |
|------------------------------|-----------|
| -Byggnader, enligt plan      | 100       |
| -Garage/Markanläggningar     | 20        |
| -Större inventarier          | 10        |
| -Mindre inventarier          | 5         |

an

MS  
Carina  
E. MS



## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter p-plats | 21 355                    | 20 974                    |
| Årsavgifter bostäder  | 6 282 147                 | 6 281 092                 |
| El lokal              | -1 320                    | -1 320                    |
| Hysesbortfall         | -8 900                    | -6 000                    |
| Öresutjämnning        | 317                       | 313                       |
| Kravavgift            | 500                       | 200                       |
| <b>Summa</b>          | <b>6 294 099</b>          | <b>6 295 259</b>          |

## Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration

|                              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel            | 374 855                   | 363 517                   |
| Städning                     | 26 563                    | 8 535                     |
| Obl. vent kontroll OVK       | 42 394                    | -                         |
| Brandtillsyn                 | 3 394                     | -                         |
| Reparation & Underhåll       | 209 118                   | 242 156                   |
| Ventilation                  | 39 160                    | -                         |
| Planteringar                 | 25 835                    | -                         |
| Vitvaror                     | 7 478                     | -                         |
| El                           | 92 428                    | 91 582                    |
| Värme                        | 850 278                   | 856 764                   |
| Vatten                       | 270 308                   | 288 790                   |
| Sophantering                 | 194 555                   | 173 653                   |
| Snöröjning                   | 75 197                    | 82 791                    |
| Övriga driftskostnader       | 2 575                     | -                         |
| Försäkringspremie            | 131 464                   | 124 028                   |
| Kabel-TV                     | 113 008                   | 112 975                   |
| Fastighetsskatt              | 163 863                   | 159 103                   |
| Förbrukningsinventarier      | 1 797                     | 2 190                     |
| Förbrukningsmaterial         | 1 382                     | 1 258                     |
| Förvaltningsarvode           | 129 247                   | 124 308                   |
| Teknisk förvaltning          | 47 600                    | -                         |
| Tomträttsavgälder            | 710 760                   | 710 760                   |
| Planerat underhåll           | 411 031                   | 994 734                   |
| Kreditupplysning             | 188                       | -                         |
| Datakommunikation            | 601                       | -                         |
| Revisionsarvode              | 28 000                    | 25 625                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 53 188                    | 61 497                    |
| Bankkostnader                | 4 713                     | 4 287                     |
| Föreningsavg, avdrag         | 14 713                    | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>4 025 693</b>          | <b>4 428 553</b>          |

an

MS  
Cangis  
E. N.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 78 838                    | 89 273                    |
| <b>Summa</b>      | <b>78 838</b>             | <b>89 273</b>             |
| Sociala kostnader | 24 497                    | 28 050                    |
| <b>Totalt</b>     | <b>103 335</b>            | <b>117 323</b>            |

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 41 775 000        | 41 775 000        |
|   | 41 775 000        | 41 775 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -9 635 709        | -9 218 308        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -417 409          | -417 401          |
|   | -10 053 118       | -9 635 709        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>31 721 882</b> | <b>32 139 291</b> |
| Fastighetens taxeringsvärde             | 146 000 000       | 101 000 000       |
| varav taxeringsvärde byggnad            | 95 000 000        | 76 000 000        |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 168 876    | 168 876    |
|   | 168 876    | 168 876    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -168 876   | -168 876   |
|   | -168 876   | -168 876   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

OL

HS  
Cangra  
K. O. N.

### Not 6 Kortfristiga placeringar

|  | <i>Redovisat<br/>värde</i> | <i>Marknads-<br/>värde</i> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Länsförsäkringar, Placeringskonto & Fasträntekonto 3 mån | 2 142 169                  | 2 142 169                  |
|  | <b>2 142 169</b>           | <b>2 142 169</b>           |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

|   | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 785772                                 | 2019-03-01    | 1,33%        |                   | 10 872 275        |
| Stadshypotek 979304                                 | 2021-09-01    | 1,17%        | 10 654 939        | 10 772 351        |
| Stadshypotek 818341                                 | 2019-09-01    | 1,28%        |                   | 9 620 194         |
| Swedbank Hypotek 2951868799                         | 2024-08-23    | 0,78%        | 8 000 000         |                   |
| Swedbank Hypotek 2951308119                         | 2022-02-25    | 1,15%        | 10 545 840        |                   |
|   |               |              | <b>29 200 779</b> | <b>31 264 820</b> |
| Avgår kortfristig del inom 1 år                     |               |              | 552 292           | 337 560           |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           |               |              | 2 209 168         | 1 350 240         |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen |               |              | 26 439 319        | 29 577 020        |
|   |               |              | <b>29 200 779</b> | <b>31 264 820</b> |

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna utgiftsräntor   | 14 689            | 20 072            |
| Förutbetalda avgifter    | 270 641           | 289 392           |
| Upplupna kostnader       | 171 719           | 171 745           |
| Beräknat arvode revision | 26 500            | 25 000            |
|                          | <b>483 549</b>    | <b>506 209</b>    |

aw

HS  
Canga  
K. J. N.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i><br>Fastighetsinteckningar | 41 926 000        | 41 926 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>41 926 000</b> | <b>41 926 000</b> |

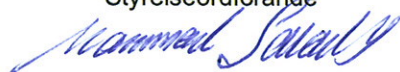
### Eventalförpliktelser

|                      |      |      |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

### Underskrifter

Linköping 2020 -03-02

Mohammad Saiady  
Styrelseordförande \*



Nils-Erik Elf Svensson  
Vice ordförande



Maria Brimalm  
Sekreterare



Cecilia Leander Afzelius



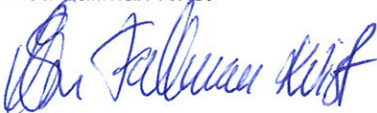
Micke Snäll



Göran Lindell



Åsa Fallman Kvist



Camilla Pettersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020-03-05



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Paul Andersson  
Suppleant föreningsrevisor

MS  
Cyril  
E