

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Konstnären 1  
Org nr: 769630-2855





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstnären får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 203 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:6 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	62
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 264 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 566 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	203 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	136 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 413 000 kr



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Svenska N <sup>o</sup> ergy AB, STC	203	2025-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan upprättades 2020 och visar på ett underhållsbehov på 660 tkr per år för de närmaste 30 åren.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasadrenovering/målning	2020
Tvättutrustning	2021
Passersystem	2021

  

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Filterbyten	27 437



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Mörner	Ordförande	2023
Philip Kottorp	Sekreterare	2023
Eva Peterson	Vice ordförande	2023
Mohammed El Harbiti	Ledamot	2023
Kurt Peterson	Ledamot	2023
Anneli Wickman	Ledamot	2023

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Haynoosh Shahi	Suppleant	2023
Rawan Hattab	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Extern revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har normalt underhåll och nödvändiga reparationer gjorts, men inga omfattande förändringar har genomförts.

Under hösten beslöt styrelsen om en avgiftshöjning på 6% (se nedan), vilket är betydligt mer än tidigare årliga höjningar. Detta gjordes mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen, med ökande räntor och andra kostnader, där inte minst ränteutvecklingen är osäker. Vi fortsätter att bevaka situationen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 2 % från 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 171	4 085	3 789	3 713	3 629
Resultat efter finansiella poster	-282	-678	-594	-326	-549
Balansomslutning	230 595	231 296	231 967	232 467	233 158
Soliditet %	75	75	75	75	75
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	391	481	392	372	366
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	385	428	350	372	366
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	146	120	121	127	123
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 750	11 781	11 813	11 844	11 871

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	974 882	-2 443 865	-677 808
Disposition enl. årsstämmobeslut			-677 808	677 808
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		271 239	-271 239	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-253 999	253 999	
Årets resultat				-281 916
<b>Vid årets slut</b>	<b>176 243 910</b>	<b>992 122</b>	<b>-3 138 914</b>	<b>-281 916</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 138 914
Årets resultat	-281 916
<b>Summa</b>	<b>-3 420 830</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-410 277
Ianspråktagande av underhållsfonden	27 437
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-3 803 670</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 170 738	4 085 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 435	49 276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 250 173</b>	<b>4 134 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 863 925	-2 293 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 472	-573 726
Personalkostnader	Not 6	-88 112	-86 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 311 666	-1 286 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 850 174</b>	<b>-4 239 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>399 999</b>	<b>-105 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 617	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-696 532	-572 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 915</b>	<b>-572 646</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-281 916</b>	<b>-677 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-281 916</b>	<b>-677 808</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	227 551 892	229 070 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	282 378	318 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 834 270</b>	<b>229 388 186</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 834 270</b>	<b>229 388 186</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		158	4 854
Övriga fordringar		8	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 858	194 985
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 024</b>	<b>199 884</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 660 201	1 707 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 660 201</b>	<b>1 707 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 761 226</b>	<b>1 907 856</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>230 595 495</b>	<b>231 296 041</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		176 243 910	176 243 910
Fond för yttre underhåll		992 122	974 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>177 236 032</b>	<b>177 218 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 138 914	-2 443 865
Årets resultat		-281 916	-677 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 420 830</b>	<b>-3 121 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>173 815 202</b>	<b>174 097 118</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 919 101	42 025 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 919 101</b>	<b>42 025 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 117 469	14 160 072
Leverantörsskulder		128 651	149 844
Skatteskulder	Not 15	3 807	30 690
Övriga skulder	Not 16	21 293	25 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	589 972	806 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 861 192</b>	<b>15 173 265</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>230 595 495</b>	<b>231 296 041</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 499 320	3 430 524
Hyror, lokaler	398 076	387 192
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyror, övriga	24 093	23 435
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	0
Elavgifter	204 158	204 184
Debiterad fastighetsskatt	37 591	28 130
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 170 738</b>	<b>4 085 465</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	34 704	36 841
Övriga sidointäkter	22 522	515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Övriga rörelseintäkter	22 219	11 926
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>79 435</b>	<b>49 276</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-27 437	-253 999
Reparationer	-136 527	-140 064
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 590	-28 130
Försäkringspremier	-60 100	-57 749
Kabel- och digital-TV	-286 331	-286 995
Pcb/Radonsanering	-2 111	-106 956
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 396	-5 297
Serviceavtal*	-129 268	-75 956
Obligatoriska besiktningar	-9 875	-9 809
Bevakningskostnader	-8 499	-8 274
Femårs-besiktning	-21 193	0
Snö- och halkbekämpning	-28 902	-41 418
Förbrukningsinventarier	-7 301	-34 022
Vatten	-275 062	-270 400
Fastighetsel	-375 608	-459 581
Uppvärmning	-264 818	-282 429
Sophantering och återvinning	-155 290	-140 136
Förvaltningsarvode drift	-18 616	-92 053
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 863 925</b>	<b>-2 293 266</b>

\* Nytt avtal i september 2021 med Bioteria Technologies AB avseende drift och underhåll av avfallsutrymme, samt nytt avtal i juni 2022 med Kone AB avseende hissar.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-503 645	-489 382
Lokalkostnader	-1 713	0
IT-kostnader	-1 299	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 949	-14 129
Övriga förvaltningskostnader	-12 630	-22 984
Kreditupplysningar	-860	-203
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 816	-38 522
Representation	-976	-1 400
Kontorsmateriel	-898	-4 472
Telefon och porto	-910	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-70	-131
Bankkostnader	-2 520	-1 970
Övriga externa kostnader	-1 185	-534
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-586 472</b>	<b>-573 726</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-43 950	-32 999
Sammanträdesarvoden	-28 500	-38 500
Sociala kostnader	-15 662	-14 964
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 112</b>	<b>-86 463</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-51 243	-26 025
Avskrivning Installationer	-35 669	-35 669
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 311 666</b>	<b>-1 286 448</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	14 138	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	477	80
Övriga ränteintäkter	2	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 617</b>	<b>80</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-696 153	-571 614
Övriga räntekostnader	-379	-1 113
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-696 532</b>	<b>-572 727</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 509 591	145 509 591
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	1 301 251	0
	<b>234 669 648</b>	<b>233 368 397</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller (2022 erhöll föreningen 242 tkr i bidrag för solceller)	-242 250	1 301 251
	<b>-242 250</b>	<b>1 301 251</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>234 427 398</b>	<b>234 669 648</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 573 485	-4 348 730
Solceller	-26 025	0
	<b>-5 599 510</b>	<b>-4 348 730</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 224 754	-1 224 754
Årets avskrivning solceller	-51 243	-26 025
	<b>-1 275 997</b>	<b>-1 250 780</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 875 507</b>	<b>-5 599 510</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>227 551 892</b>	<b>229 070 139</b>

**Varav**

Byggnader	138 711 352	139 936 107
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	981 734	1 275 226

**Taxeringsvärden**

Bostäder	133 000 000	87 600 000
Lokaler	3 759 000	2 813 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>136 759 000</b>	<b>90 413 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>111 296 000</i>	<i>75 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 463 000</i>	<i>15 063 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	356 688	356 688
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>356 688</b>	<b>356 688</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-38 641	-2 972
	<b>-38 641</b>	<b>-2 972</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-35 669	-35 669
	<b>-35 669</b>	<b>-35 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-74 310	-38 641
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-74 310</b>	<b>-38 641</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>282 378</b>	<b>318 047</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	10 081	9 694
Förutbetalda driftkostnader	19 216	18 008
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 561	71 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	95 733
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>100 858</b>	<b>194 985</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Transaktionskonto	2 660 201	1 707 971
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 660 201</b>	<b>1 707 971</b>





## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	56 036 570	56 185 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 096	-113 644
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 007 373	-14 046 428
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>41 919 101</b>	<b>42 025 658</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,86%	2023-06-21	14 046 437,00	0,00	39 064,00	14 007 373,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	14 046 428,00	0,00	35 516,00	14 010 912,00
NORDEA	0,88%	2025-05-21	14 046 437,00	0,00	39 064,00	14 007 373,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	14 046 428,00	0,00	35 516,00	14 010 912,00
<b>Summa</b>			<b>56 185 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>149 160,00</b>	<b>56 036 570,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 096 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 14 007 373 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 55 290 770 kr.

## Not 15 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3	28 130
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	37 590	28 130
Debiterad preliminärskatt	-33 786	-25 570
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 807</b>	<b>30 690</b>

## Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	21 293	20 239
Clearing	0	5 744
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 293</b>	<b>25 983</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	15 662	14 964
Upplupna räntekostnader	19 066	19 119
Upplupna driftskostnader	10 816	47 674
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 219	22 101
Upplupna elkostnader	52 510	273 719
Upplupna värmekostnader	40 237	40 344
Upplupna kostnader för renhållning	1 276	682
Upplupna revisionsarvoden	21 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	72 450	71 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 935
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 236	292 639
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>589 972</b>	<b>806 675</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan verksamhetsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur



Johan Mörner



Philip Kottorp



Eva Peterson



Mohammed El Harbiti



Kurt Peterson



Anneli Wickman

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse



Peter Lindqvist, Extern revisor  
Borev Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557491826720

## Dokument

**Brf Konstnären 1, Årsredovisning 2022**  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2023-04-28 16:15:23 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)  
Färdigställt 2023-05-03 12:46:43 CEST (+0200)

## Initierare

Johanna Jangland (JJ)  
Riksbyggen

## Signerande parter

Johan Mörner (JM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN MÖRNER"  
Signerade 2023-04-29 20:43:03 CEST (+0200)

Philip Kottorp (PK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PHILIP KOTTORP"  
Signerade 2023-04-29 21:39:59 CEST (+0200)

Eva Peterson (EP)



Mohammed El Harbiti (MEH)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491826720

<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA PETERSON" Signerade 2023-04-30 10:24:41 CEST (+0200)</p>	<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mohammed El Harbiti" Signerade 2023-04-30 13:21:30 CEST (+0200)</p>
<p>Kurt Peterson (KP)</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT PETERSON" Signerade 2023-04-30 10:00:04 CEST (+0200)</p>	<p>Anneli Wickman (AW)</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Maria Aqvilina Wickman" Signerade 2023-04-29 20:57:04 CEST (+0200)</p>
<p>Peter Lindqvist (PL) BOREV Revision AB</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Lindqvist" Signerade 2023-05-03 12:46:43 CEST (+0200)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



# Verifikat

Transaktion 09222115557491826720

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org.nr 769630-2855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 12:43

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson • 03.05.2023 12:42

DOCUMENT ID:  
BJviq2y43

ENVELOPE ID:  
SJLi5nkEh-BJviq2y43

DOCUMENT NAME:  
Brf Konstnären 1 - Revisionsberättelse 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	03.05.2023 12:43 03.05.2023 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# BRF Konstnären

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Konstnären i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

