

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Integralen I-IV**

769614-1238

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Integralen I-IV får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Föreningen äger fastigheten Integralen 1, 2, 3 och 4 i Linköpings Kommun. Totalt omfattar det 105 lägenheter och en lokal med följande fördelning.

| <u>Storlek</u> | <u>Antal</u> |
|----------------|--------------|
| 1 rok          | 17           |
| 2 rok          | 47           |
| 3 rok          | 35           |
| 4 rok          | 6            |
| <br>Totalt     | <br>105      |

Total BOA 6.935,9 kvm samt entresol 242 kvm och en lokal om 38,6 kvm. Lokalhyran uppgår till 60 tkr/år.

Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 4 307       | 3 687       | 2 009       | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -2 105      | 24 977      | -129 369    | 12          |
| Balansomslutning                  | 392 067     | 393 869     | 451 631     | 0           |
| Kassa och Bank                    | 1 457       | 116         | 8 867       | 0           |
| Soliditet (%)                     | 76          | 77          | 54          | 0           |
| Belåningsgrad                     | 23          | 23          | 27          | 0           |
| Fastighetslån kr/kvm (BR-yta)     | 13 072      | 13 072      | 15 523      | 0           |
| Skuldkvot                         | 21          | 25          | 54          | 0           |



| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift kr/kvm/år,<br>genomsnittlig      | 621         | 532         | 290         | 0           |
| Resultat exkl avskr och uh<br>kr/kvm (tot) | 318         | 291         | 264         | 0           |

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Uppskrivn-<br>fond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 288 375 000          | 118 276 042        | 315 000                        | -128 736 216           | 23 731 869        | 301 961 695        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                    |                                | 23 731 869             | -23 731 869       | 0                  |
| Avs fond yttre<br>underhåll                   |                      |                    | 315 000                        | -315 000               |                   | 0                  |
| Omf avskrivn<br>på uppskrivn                  |                      | -989 904           |                                | 989 904                |                   | 0                  |
| Årets resultat                                |                      |                    |                                |                        | -2 105 223        | -2 105 223         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>            | <b>288 375 000</b>   | <b>117 286 138</b> | <b>630 000</b>                 | <b>-104 329 443</b>    | <b>-2 105 223</b> | <b>299 856 472</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| ansamlad förlust | -104 329 443        |
| årets förlust    | -2 105 223          |
|                  | <b>-106 434 666</b> |

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -106 434 666        |
|                                            | <b>-106 434 666</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

|                                                   | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Intäkter</b>                                   |          |                           |                           |
| Hysesintäkter                                     |          | 4 306 837                 | 3 686 590                 |
| <b>Intäkter</b>                                   |          | <b>4 306 837</b>          | <b>3 686 590</b>          |
| <b>Kostnader</b>                                  |          |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          |          | -2 102 457                | -1 669 172                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |          | -3 227 424                | -3 227 423                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |          | <b>-5 329 881</b>         | <b>-4 896 595</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>-1 023 044</b>         | <b>-1 210 005</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |          |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag            |          | 0                         | 26 098 394                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |          | -1 082 179                | -1 156 520                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |          | <b>-1 082 179</b>         | <b>24 941 874</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |          | <b>-2 105 223</b>         | <b>23 731 869</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |          | <b>-2 105 223</b>         | <b>23 731 869</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>-2 105 223</b>         | <b>23 731 869</b>         |



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

389 588 653

392 816 077

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier i dotterbolag

3

100 000

100 000

**Summa anläggningstillgångar**

**389 688 653**

**392 916 077**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

871 308

790 538

Övriga fordringar

1

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 482

46 809

**Summa kortfristiga fordringar**

**921 791**

**837 348**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 456 529

115 998

**Summa omsättningstillgångar**

**2 378 320**

**953 346**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**392 066 973**

**393 869 423**



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 288 375 000        | 288 375 000        |
| Uppskrivningsfond                | 117 286 138        | 118 276 042        |
| Fond för yttre underhåll         | 630 000            | 315 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>406 291 138</b> | <b>406 966 042</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                     |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat             | -104 329 443        | -128 736 216        |
| Årets resultat                  | -2 105 223          | 23 731 869          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-106 434 666</b> | <b>-105 004 347</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>299 856 472</b>  | <b>301 961 695</b>  |

#### Långfristiga skulder

4

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 90 668 500 | 90 668 500 |
|------------------------------------|------------|------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder                           | 109 979          | 100 941          |
| Skulder till koncernföretag                  | 98 431           | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 333 591        | 1 138 287        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 542 001</b> | <b>1 239 228</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

392 066 973

393 869 423



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -2 105 223                | 23 731 869                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 3 227 424                 | 3 227 423                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>1 122 201</b>          | <b>26 959 292</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | -80 770                   | -210 072                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -3 673                    | 45 992 671                |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 9 038                     | 78 112                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 293 735                   | -97 811 723               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>1 340 531</b>          | <b>-24 991 720</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Medlemsinsatser                                                                   |          | 0                         | 33 240 500                |
| Upptagna lån                                                                      |          | 0                         | -17 000 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>0</b>                  | <b>16 240 500</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>1 340 531</b>          | <b>-8 751 220</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |          |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |          | 115 998                   | 8 867 218                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |          | <b>1 456 529</b>          | <b>115 998</b>            |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

#### Byggnader

Byggnader redovisas till anskaffningsvärdet. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Fördelning av byggnad och mark har skett utifrån taxeringsvärdet.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker enligt föreningens ekonomiska plan med följande fördelning:

|             |       |
|-------------|-------|
| Stomme      | 0,50% |
| Tak         | 2,32% |
| El          | 2,00% |
| Interiör    | 2,3%  |
| Ventilation | 0,86% |

### Not 2 Byggnader och mark

|                                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 276 777 550        | 276 777 550        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>276 777 550</b> | <b>276 777 550</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 237 515         |                    |
| Årets avskrivningar                             | -2 237 520         | -2 237 515         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 475 035</b>  | <b>-2 237 515</b>  |
| Ingående uppskrivningar                         | 118 276 042        | 119 265 950        |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -989 904           | -989 908           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>117 286 138</b> | <b>118 276 042</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>389 588 653</b> | <b>392 816 077</b> |





**Not 3 Aktier i dotterbolag**

|                                                 | 2019-12-31          | 2018-12-31          |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 128 252 822         | 128 252 822         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>128 252 822</b>  | <b>128 252 822</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -128 152 822        | -128 152 822        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-128 152 822</b> | <b>-128 152 822</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100 000</b>      | <b>100 000</b>      |

**Not 4 Långfristiga skulder**

Samtliga skulder förfaller senare än 5 år från balansdagen.

|          | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------|-------------------|-------------------|
| Lån SBAB | 90 668 500        | 90 668 500        |
|          | <b>90 668 500</b> | <b>90 668 500</b> |

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 153 500 000        | 153 500 000        |
|                      | <b>153 500 000</b> | <b>153 500 000</b> |



**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Linköping 2020-05-05



Jan Nordling  
Ordförande



Emelie Havemo

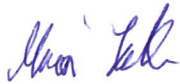


Marcus Genberg



Fredrik Tedgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Maria Jalkenäs  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Integralen I-IV  
Org.nr. 769614-1238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Integralen I-IV 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Integralen I-IV för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 8 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Jalkenäs

Auktoriserad revisor