

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vasagården i Linköping**

769629-5604

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vasagården i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Linköping.

Brf Vasagården omfattar 78 lägenheter samt 2 lokaler, till föreningen hör 2st gemensamhetsanläggningar, innergård samt sopsugssystem som delas med Brf Vasaportalen och Brf Vasatorget. Gemensamt ägs även miljörummen, det finns 2st fördelat på 3st föreningar. Dessa hanteras som delägarförvaltning.

Brf Vasagården är också medlem i 2st gatusamfälligheter kallade S:3 och S:4 vilka omfattar Krouthens gata samt Timmermansgatan dessa ägs gemensamt av Kärnhem, Sveahov, Vasagården, Vasaportalen, Vasatorget, Stångåstaden samt Botrygg. Dessa hanteras som delägarförvaltning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Utbildning för styrelsen genomfördes i oktober enligt förslag från interimis styrelsen (Botrygg).

Styrelsen har månatliga möten för att följa upp och agera på olika händelser som berör föreningen.

Styrelsen har genomfört vad som kallas "Husesyn" för att dokumentera fel och brister i gemensamma utrymmen samt kräver åtgärd av Botrygg.

Beslutat att tydliggöra husnummer på samtliga entréer samt på dörrar till våningsplan Norden gatan 3 och 5. Det har tecknats underhållsavtal för fastigheternas ventilation och värmepumpar med extern utförare.

Genomgång av avtal som är tecknade med hyresgäster i 2 lokaler, idag Håkans gatukök samt Sveahov bageri och konditori.

Föreningen har köpt in ett säkerhetsskåp för att förvara dokument och handlingar. Detta är placerat i fastighetsskötarens rum Krouthens gata 13.

Föreningen bjöd in samtliga medlemmar till "Glögg mingel" som en möjlighet att träffas och utbyta tankar och idéer. Detta med tanke att alla är delägare och borde ha ett intresse av föreningen. I samband med detta togs frågan upp om intresse för inglasning, vilket sedan har gått ut till samtliga medlemmar.

Utveckling av hemsida uppstartad och test påbörjad vilket kommer att göra information direkt och aktuell tillgänglig för samtliga i föreningen, möjliggöra bokning av tvättstuga digitalt. Tillgänglig för samtliga medlemmar under våren 2018.

Efter att samtliga byggen i vår omedelbara närhet har färdigställts har styrelsen beslutat om byte av filter till alla lägenheter, dels för att säkerställa bra inomhusmiljö. Denna kostnad står föreningen för, fortsättningsvis står respektive lägenhetsägare för detta. Vi har även bytt ut våra fastighetsfilter enligt underhållsrutinen.

Ekonomi i föreningen är stabil. Förslag från styrelsen är att använda del av överskott, ca 80%, från 2016 och 2017 till att amortera befintliga lån.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets slut var 78 st.

#### **Organisation**

##### *Styrelsen*

Hamodi Al-Zamili	Ledamot
Emma Alsér	Ledamot
Emelie Orraryd	Ledamot
Clas-Göran Pettersson	Ledamot
Dino Salagic	Ledamot
Roger Svalin	Ledamot
Jan Virsunen	Ledamot

Andreas Rågefalk                      Suppleant

##### *Revisor*

Pär Starck                              Auktoriserad revisor

#### **Fastighetsuppgifter**

Fastighetsbeteckning:	Automaten 15
Adresser:	Krouthéns gata 11 & 13 Nordengatan 3, 5 & 7
Byggnadsår:	2016/2017
Tomtyta:	1 301 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	4 698,5 kvm
Lokalarea:	300 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	78 st
Antal lokaler:	2 st

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 515	123
Resultat efter finansiella poster	645	-4
Soliditet (%)	68,3	77,2

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 150 000		-3 598	66 146 402
Ökning av insatskapital	65 760 000			65 760 000
Disposition av föregående års resultat:		-3 598	3 598	0
Årets resultat			644 898	644 898
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>131 910 000</b>	<b>-3 598</b>	<b>644 898</b>	<b>132 551 300</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 598
årets vinst	644 898
	<b>641 300</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	53 955
	587 345
	<b>641 300</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 515 420	123 066
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 515 420</b>	<b>123 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 166 558	-40 449
Övriga externa kostnader	4	-296 324	-54 297
Personalkostnader	5	-66 659	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-869 257	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 398 798</b>	<b>-94 746</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 622</b>	<b>28 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 724	-31 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 724</b>	<b>-31 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>644 898</b>	<b>-3 598</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>644 898</b>	<b>-3 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>644 898</b>	<b>-3 598</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	192 558 893	85 300 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	112 600	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 671 493</b>	<b>85 300 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 671 493</b>	<b>85 300 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 913	3 324
Övriga fordringar		29 961	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 563	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 437</b>	<b>3 324</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 416 460	281 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 416 460</b>	<b>281 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 493 897</b>	<b>334 659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 165 390</b>	<b>85 634 659</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 910 000	66 150 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>131 910 000</b>	<b>66 150 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 598	0
Årets resultat		644 898	-3 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>641 300</b>	<b>-3 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>132 551 300</b>	<b>66 146 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 277 017	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 277 017</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		750 276	0
Förskott från kunder		0	6 295 000
Leverantörsskulder		92 558	0
Skulder till koncernföretag		0	5 584 000
Skatteskulder		3 850	0
Övriga skulder		30 759	7 374 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	459 630	234 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 337 073</b>	<b>19 488 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 165 390</b>	<b>85 634 659</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Månadsavgifter	2 977 335	109 150
Debiterad elkostnad	196 252	7 512
Debiterat bredband	85 319	3 077
Överlåtelseavgifter	34 720	3 322
Hysesintäkter lokal momsplikt	176 456	0
Övriga intäkter	17 823	4
Övriga intäkter momspliktigt	27 516	0
	<b>3 515 421</b>	<b>123 065</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	263 596	6 443
El	273 883	13 430
Renhållning	118 612	7 814
Vatten	86 645	0
Reparationer & Underhåll	15 003	0
Fastighetsskötsel	199 706	10 312
Försäkring	35 314	2 450
Kabel TV & Bredband	102 000	0
Fastighetsskatt	3 850	0
Övriga fastighetskostnader	67 949	0
	<b>1 166 558</b>	<b>40 449</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	0	28 125
Revision	18 115	13 125
Redovisningstjänster	269 814	13 047
Övriga externa kostnader	8 395	0
	<b>296 324</b>	<b>54 297</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	44 800	0
Sociala kostnader	12 720	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>57 520</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 300 000	
Inköp mark	108 100 000	85 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 400 000</b>	<b>85 300 000</b>
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-841 107	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-841 107</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 558 893</b>	<b>85 300 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	140 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 750</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-28 150	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 150</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 600</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	0	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

Avser andelar i Botrygg Vasagården 2 AB.

### Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	60 277 017	0
	<b>60 277 017</b>	<b>0</b>



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Uppluppen ränta	3 398	113 148
Förutbetalda hyresintäkter	224 520	
Upplupna kostnader	231 712	121 579
	<b>459 630</b>	<b>234 727</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	<b>61 590 000</b>	<b>61 590 000</b>

Linköping den <sup>25/4</sup> / 4 2018



Clas-Göran Pettersson  
Ordförande



Emma Alsér



Dina Salagic

Hamodi Al-Zamili



Emelie Orraryd



Roger Svalin



Jan Virsunen



Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>26/4</sup> / 4 2018



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasagården i Linköping org.nr 769629-5604..

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Vasagården i Linköping** för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Vasagården i Linköping** för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

### *Revisorers 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:

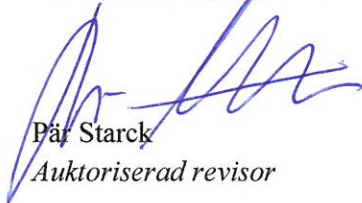
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed 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/godkände 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/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 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 26 april 2018



Pär Starck  
Auktoriserad revisor