

Årsredovisning
för
Brf Vasagården i Linköping

769629-5604

Räkenskapsåret

2018

PS
CL
UP

Styrelsen för Brf Vasagården i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2 stycken 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 2stycken 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 inom den gemensamma gatusamfälligheten, Övre Vasastaden Samfällighetsförening Vasastaden 1.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 gemensamt med Botrygg dokumentera samt få fel och brister i gemensamma utrymmen åtgärdade.

Styrelsen har ansökt och erhållit bygglov för inglasning vilket möjliggör att medlemmar nu kan inglasa sin balkong. Inglasning måste ske enligt beviljat tillstånd och vara enhetlig med övriga inglasningar.

Styrelsen har påbörjat planering för 2års garantibesiktning samt anlitande av auktoriserad besiktningsman för detta. Besiktning utförs januari 2019.

Ekonomi i föreningen är stabil. Förslag från styrelsen är att använda del av överskott, ca 80%, från 2018 till att amortera befintliga lån.

Styrelsen beslöt att Bostadsrättstillägget betalas av föreningen from 1/1-2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 113 st.

Organisation

Styrelsen

Hamodi Al-Zamili	Ledamot
Max Drougge	Ledamot
Caroline Löfqvist	Ledamot
Clas-Göran Pettersson	Ledamot
Roger Svalin	Ledamot

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 994	3 515	123
Resultat efter finansiella poster	799	645	-4
Soliditet (%)	69,0	68,3	77,2

CC PS
HA JK^{mo}

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 910 000	-3 598	644 898	132 551 300
Disposition av föregående års resultat:		644 898	-644 898	0
Årets resultat			799 346	799 346
Belopp vid årets utgång	131 910 000	641 300	799 346	133 350 646

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):


balanserad vinst	587 345
årets vinst	799 346
	1 386 691

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	53 955
	1 332 736
	1 386 691

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 993 931	3 515 420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 993 931	3 515 420
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 323 111	-1 166 558
Övriga externa kostnader	4	-170 867	-296 324
Personalkostnader	5	-88 154	-66 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 150	-869 257
Summa rörelsekostnader		-2 691 282	-2 398 798
Rörelseresultat		1 302 649	1 116 622
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 303	-471 724
Summa finansiella poster		-503 303	-471 724
Resultat efter finansiella poster		799 346	644 898
Resultat före skatt		799 346	644 898
Årets resultat		799 346	644 898


PS U
MD

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

191 477 893

192 558 893

Inventarier, verktyg och installationer

7

84 450

112 600

Summa materiella anläggningstillgångar

191 562 343

192 671 493

Summa anläggningstillgångar

191 562 343

192 671 493

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

153 274

6 913

Övriga fordringar

0

29 961

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 606

40 563

Summa kortfristiga fordringar

188 880

77 437

Kassa och bank

Kassa och bank

1 553 707

1 416 460

Summa kassa och bank

1 553 707

1 416 460

Summa omsättningstillgångar

1 742 587

1 493 897

SUMMA TILLGÅNGAR

193 304 930

194 165 390

Handwritten signatures and initials:
WA 20
RS CC
MB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 910 000	131 910 000
Fond för yttre underhåll		53 955	0
Summa bundet eget kapital		131 963 955	131 910 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 345	-3 598
Årets resultat		799 346	644 898
Summa fritt eget kapital		1 386 691	641 300
Summa eget kapital		133 350 646	132 551 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	58 401 741	60 277 017
Övriga skulder		114 879	0
Summa långfristiga skulder		58 516 620	60 277 017
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	750 276	750 276
Leverantörsskulder		214 041	92 558
Skatteskulder		7 700	3 850
Övriga skulder		70 439	30 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	395 208	459 630
Summa kortfristiga skulder		1 437 664	1 337 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 304 930	194 165 390

WAF:ku
RS LL
mo

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Månadsavgifter	3 168 923	2 977 335
Debiterad elkostnad	197 871	196 252
Debiterat bredband	91 728	85 319
Överlåtelseavgifter	21 571	34 720
Hysesintäkter lokal momsplikt	467 868	176 456
Övriga intäkter	27 273	17 823
Övriga intäkter momspliktigt	18 696	27 516
	3 993 930	3 515 421

Handwritten signatures and initials:
DA
RS
CC
MD

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Uppvärmning	325 130	263 596
El	413 641	273 883
Renhållning	128 367	118 612
Vatten	126 491	86 645
Reparationer & Underhåll	33 689	15 003
Fastighetskötsel	122 068	199 706
Försäkring	31 236	35 314
Kabel TV & Bredband	90 775	102 000
Fastighetsskatt	3 850	3 850
Övriga fastighetskostnader	47 865	67 949
	1 323 112	1 166 558

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revision	12 458	18 115
Redovisningstjänster	149 784	269 814
Övriga externa kostnader	8 625	8 395
	170 867	296 324

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	68 250	44 800
Sociala kostnader	19 904	12 720
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	88 154	57 520

LPA Per
RS al
WSP

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 400 000	85 300 000
Inköp mark	0	108 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
Ingående avskrivningar	-841 107	0
Årets avskrivningar	-1 081 000	-841 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 922 107	-841 107
Utgående redovisat värde	191 477 893	192 558 893

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 750	
Inköp		140 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 750	140 750
Ingående avskrivningar	-28 150	
Årets avskrivningar	-28 150	-28 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 300	-28 150
Utgående redovisat värde	84 450	112 600

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 2858875251	1,074	2019-03-28	19 303 291	20 047 839
Swedbank 2858875269	1,074	2019-03-28	19 950 000	20 325 000
Swedbank 2858875277	1,074	2019-03-28	19 898 726	20 654 454
			59 152 017	61 027 293

Kortfristig del av långfristig
skuld

750 276

750 276

Lån som ska betalas mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 55 400 637 kr.

Handwritten signatures and initials:
Vår.
RS
WJ
CC
WJ

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppluppen ränta	148 820	3 398
Förutbetalda hyresintäkter	142 773	224 520
Upplupna kostnader	103 616	231 712
	395 209	459 630

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	61 590 000	61 590 000

Linköping 2019 0331

Roger Svalin

Ordförande



Hamodi Al-Zamili



Clas-Göran Pettersson



Max Drougge



Caroline Löfqvist



Min revisionsberättelse har lämnats

2019 0401



Pär Starck

Auktoriserad revisor

lhm.

RS
vd
P

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i **Bostadsrättsföreningen Vasagården i Linköping** för år 2018.

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 2018 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 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.

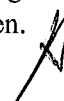
Styrelsens ansvar

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 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.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



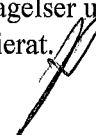
Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

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. Risker 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 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 2018 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 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.



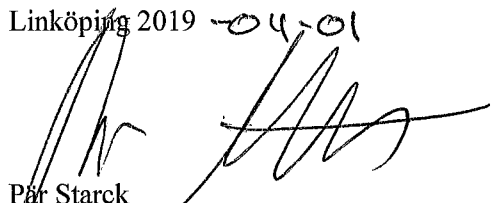
Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

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.

Linköping 2019-04-01



Pär Starck
Auktoriserad revisor