

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping**

769629-5604

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Linköping.

Brf Vasagården omfattar 78 lägenheter fördelade enligt följande 12st 1:or, 36st 2:or, 21st 3:or, 5st 4:or och 4st 5:or samt 2 lokaler, till föreningen hör 2 gemensamhetsanläggningar, innergård samt sopsugssystem som delas med Brf Vasaportalen och Brf Vasatorget. Gemensamt ägs även miljörummen, det finns 2 st fördelat på 3 st föreningar. Dessa hanteras genom delägarförvaltning.

Brf Vasagården ingår som medlem i gatusamfälligheten Vasastaden 1 vilken omfattar gatorna Thorells gata, Krouthens gata, Timmermansgatan, Erdtmans gata samt Idun Lovens gata.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten för att följa upp och agera på olika händelser som berör föreningen.

Styrelsen genomförde höjning av avgiften med 1,8% från den 1 april 2020 för att möta kostnadsökningar av driften.

Corona pandemin har påverkat föreningen delvis ekonomiskt samt mötesmöjligheter i viss omfattning, framflyttning av årsmöte till exempel.

Nya hyresgäster, restaurang Grill King, efter Sveahof s konkurs, som har påverkats negativt av pandemin och påverkat ekonomin för föreningen. Föreningen har stöttat GK med reducerad hyra samt enligt regler för statligt stöd vilket har påverkat ekonomin negativt för föreningen.

Håkans Gatukök bytte ägare och namn till Gass Erbil med samma inriktning som tidigare och har klarat sig under pågående pandemi utan stöd från föreningen.

Föreningen har antagit en underhållsplan för att kunna planera in åtgärder och avsätta medel för dessa.

Föreningen försåg samtliga medlemmar med Komfortfilter, för friskluftsintagen, från Action för byte i lägenheterna.

Föreningen är fr.o.m. 20210101 ansluten till Securitas störningsjour.

Åtgärder av anmärkningar efter besiktning, kvarstår delar som kräver uppföljning över tid, gäller framför allt vindar samt avloppspump källare.

Styrelsen har påbörjat utredning för att undersöka möjligheten att installera solceller på fastigheterna.

Byte av sekreterare under året då Adelia Asmundsson valde att avgå ersatts av Patrik Nordholm

Ekonomin i föreningen är stabil. Styrelsen kommer att använda del av överskott, ca 80%, för att amortera befintliga lån.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 126 st.

### Organisation

#### Styrelsen

Clas-Göran Pettersson	Ordförande
Mikael Pettersson	Kassör
Adelia Asmundsson	Sekreterare, Avgick 2020-12-01
Patrik Nordholm	Sekreterare, Ersatte Adelia Asmundsson 2020-12-01
Johan Leo	Styrelseledamot
Suppleant	Vakant

#### 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 949	3 993	3 994	3 515
Resultat efter finansiella poster	755	553	799	645
Soliditet (%)	70,4	69,4	69,0	68,3
Beläning per kvm bostadsyta (kr)	11 887	12 430	12 590	12 987
Bostadsavgift per kvm bostadsyta (kr)	684	675	675	675

F PW  
R 10

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 910 000	107 910	1 332 736	552 870	133 903 516
Disposition av föregående års resultat:		395 790	157 080	-552 870	0
Årets resultat				755 460	755 460
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>131 910 000</b>	<b>503 700</b>	<b>1 489 816</b>	<b>755 460</b>	<b>134 658 976</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 489 816
årets vinst	755 460
	<b>2 245 276</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	395 790
	1 849 486
	<b>2 245 276</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 949 226	3 993 145
Övriga rörelseintäkter		12 788	30 468
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 962 014</b>	<b>4 023 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 351 476	-1 582 128
Övriga externa kostnader	4	-242 350	-237 049
Personalkostnader	5	-57 646	-58 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 150	-1 109 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 760 622</b>	<b>-2 986 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 201 392</b>	<b>1 036 828</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 932	-484 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 932</b>	<b>-483 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>755 460</b>	<b>552 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>755 460</b>	<b>552 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>755 460</b>	<b>552 870</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	189 315 893	190 396 893
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 150	56 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>189 344 043</b>	<b>190 453 193</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>189 344 043</b>	<b>190 453 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 232	36 820
Övriga fordringar		32 550	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 665	57 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 447</b>	<b>94 394</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 880 499	2 434 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 880 499</b>	<b>2 434 331</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 016 946</b>	<b>2 528 725</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 360 989</b>	<b>192 981 918</b>

*[Handwritten signatures]*

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

131 910 000

131 910 000

Fond för yttre underhåll

503 700

107 910

**Summa bundet eget kapital**

**132 413 700**

**132 017 910**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 489 816

1 332 735

Årets resultat

755 460

552 870

**Summa fritt eget kapital**

**2 245 276**

**1 885 605**

**Summa eget kapital**

**134 658 976**

**133 903 515**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

53 947 132

57 651 948

Övriga skulder

207 768

160 268

**Summa långfristiga skulder**

**54 154 900**

**57 812 216**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 904 816

750 000

Leverantörsskulder

210 474

217 988

Skatteskulder

78 600

43 150

Övriga skulder

51 294

5 141

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

301 929

249 908

**Summa kortfristiga skulder**

**2 547 113**

**1 266 187**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**191 360 989**

**192 981 918**



## 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.

Belåning per kvm bostadsyta

Fastighetslån genom total bostadsyta

Bostadsavgift per kvm bostadsyta

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	3 214 823	3 179 153
Debiterad elkostnad	139 989	145 937
Debiterat bredband	91 728	91 728
Överlåtelseavgifter	22 113	34 132
Hysesintäkter lokal	375 284	442 520
Övriga intäkter	104 591	95 001
Övriga intäkter momspliktigt	698	4 674
	<b>3 949 226</b>	<b>3 993 145</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	249 142	256 908
El	268 636	412 099
Renhållning	154 946	141 362
Vatten	128 310	116 662
Reparationer & Underhåll	56 601	32 734
Fastighetsskötsel	177 882	170 868
Försäkring	49 622	58 876
Kabel TV & Bredband	91 334	91 153
Fastighetsskatt	39 300	39 300
Besiktningkostnader	0	81 139
Övriga fastighetskostnader	135 703	181 027
	<b>1 351 476</b>	<b>1 582 128</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revision	12 961	12 707
Redovisningstjänster	217 449	207 678
Övriga externa kostnader	11 940	16 664
	<b>242 350</b>	<b>237 049</b>

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

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala kostnader	10 346	11 958
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>57 646</b>	<b>58 458</b>

*F PW*  
*R 14*

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 400 000</b>	<b>193 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 003 107	-1 922 107
Årets avskrivningar	-1 081 000	-1 081 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 084 107</b>	<b>-3 003 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 315 893</b>	<b>190 396 893</b>

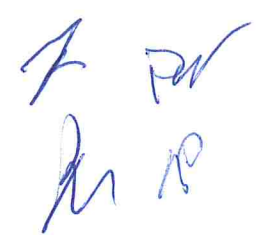
### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 750	140 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 750</b>	<b>140 750</b>
Ingående avskrivningar	-84 450	-56 300
Årets avskrivningar	-28 150	-28 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 600</b>	<b>-84 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 150</b>	<b>56 300</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea - 99781	0,758	2020-03-30	0	19 467 316
Nordea - 99803	0,740	2021-03-17	19 217 316	19 467 316
Nordea - 99811	0,830	2022-03-16	19 217 316	19 467 316
Nordea - 61517	0,790	2023-03-15	17 417 316	0
			<b>55 851 948</b>	<b>58 401 948</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 904 816	750 000

Lån -99803 som förfaller den 2021-03-17 tecknas om hos Nordea med lån uppgående till 18 000 000 med lån -71319 med förfalldatum 2024-03-18 och klassificeras därför som långfristig skuld.



**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppluppen ränta	2 896	3 366
Förutbetalda hyresintäkter	204 028	165 880
Övriga upplupna kostnader	95 005	80 661
	<b>301 929</b>	<b>249 907</b>


**Not 10 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	<b>61 590 000</b>	<b>61 590 000</b>

Linköping den 28 / 3 2021

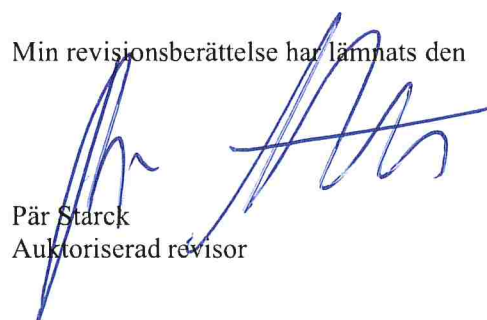
  
Clas-Göran Pettersson  
Ordförande

  
Johan Leo

  
Patrik Nordholm

  
Mikael Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021

  
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 i **Bostadsrättsföreningen Vasagården i Linköping** för år 2020..

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 2020 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.

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 2020 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.

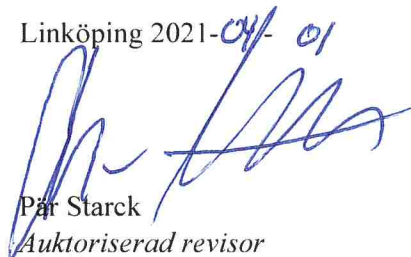
## Stångebro Revisionsbyrå AB

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 2021-04-01



Pär Starck

Auktoriserad revisor