

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping

769629-5604

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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, Timmermangatan, Erdtmans gata samt Idun Lovens gata.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten för att följa upp och agera på olika händelser som berör föreningen.

Corona pandemin har påverkat föreningen delvis ekonomiskt samt mötes möjligheter i viss omfattning, årsmöte sker digitalt till exempel.

Nya hyresgäster, Korean Barbecue efter restaurang Grill King, som vi hälsar välkomna till föreningen och hoppas det skall gå bra för.

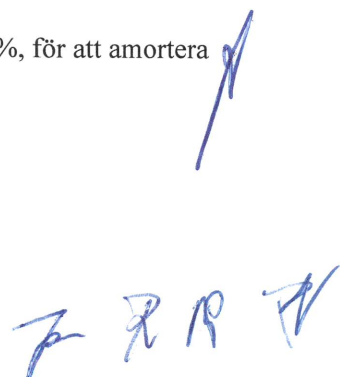
Gass Erbil med delvis ny meny jämfört med tidigare hyresgäst och har klarat sig under pågående pandemi utan stöd från föreningen.

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

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

Styrelsen beslöt att inte gå vidare med att installera solceller på fastigheterna, beroende på osäkerheter av intäkter från verksamheterna, utan har det vilande till nästa år.

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



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 124 st.

Organisation

Styrelsen

Clas-Göran Pettersson	Ordförande
Mikael Pettersson	Kassör
Patrik Nordholm	Sekreterare
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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 019	3 949	3 993	3 994
Resultat efter finansiella poster	690	755	553	799
Soliditet (%)	71,1	70,4	69,4	69,0
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	11 482	11 887	12 430	12 590
Bostadsavgift per kvm bostadsyta (kr)	687	684	675	675

Z 2 10 P1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 910 000	503 700	1 489 816	755 460	134 658 976
Disposition av föregående års resultat:		395 790	359 670	-755 460	0
Årets resultat				690 367	690 367
Belopp vid årets utgång	131 910 000	899 490	1 849 486	690 367	135 349 343

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 849 486
årets vinst	690 367
	2 539 853

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	395 790
	2 144 063
	2 539 853

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

Z R 40 PA

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 019 482	3 949 226
Övriga rörelseintäkter		0	12 788
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 019 482	3 962 014
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 508 058	-1 351 476
Övriga externa kostnader	4	-235 978	-242 350
Personalkostnader	5	-58 011	-57 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 150	-1 109 150
Summa rörelsekostnader		-2 911 197	-2 760 622
Rörelseresultat		1 108 285	1 201 392
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 918	-445 932
Summa finansiella poster		-417 918	-445 932
Resultat efter finansiella poster		690 367	755 460
Resultat före skatt		690 367	755 460
Årets resultat		690 367	755 460

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	188 234 893	189 315 893
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	28 150
Summa materiella anläggningstillgångar		188 234 893	189 344 043

Summa anläggningstillgångar

188 234 893

189 344 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 380	38 232
Övriga fordringar		8 365	32 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 088	65 665
Summa kortfristiga fordringar		122 833	136 447

Kassa och bank

Kassa och bank		1 931 659	1 880 499
Summa kassa och bank		1 931 659	1 880 499
Summa omsättningstillgångar		2 054 492	2 016 946

SUMMA TILLGÅNGAR

190 289 385

191 360 989

Z 2 10 10

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 910 000	131 910 000
Fond för yttre underhåll		899 490	503 700
Summa bundet eget kapital		132 809 490	132 413 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 849 486	1 489 816
Årets resultat		690 367	755 460
Summa fritt eget kapital		2 539 853	2 245 276
Summa eget kapital		135 349 343	134 658 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 479 816	53 947 132
Övriga skulder		207 768	207 768
Summa långfristiga skulder		34 687 584	54 154 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 467 316	1 904 816
Leverantörsskulder		247 768	210 474
Skatteskulder		78 600	78 600
Övriga skulder		45 516	51 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	413 258	301 929
Summa kortfristiga skulder		20 252 458	2 547 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 289 385	191 360 989

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

	2021	2020
Månadsavgifter	3 229 100	3 214 823
Debiterad elkostnad	122 762	139 989
Debiterat bredband	91 728	91 728
Överlåtelseavgifter	28 523	22 113
Hysesintäkter lokal	487 959	375 284
Övriga intäkter	59 010	104 591
Övriga intäkter momspliktigt	400	698
	4 019 482	3 949 226

[Handwritten signature]

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	254 498	249 142
El	477 560	268 636
Renhållning	173 657	154 946
Vatten	135 445	128 310
Reparationer & Underhåll	100 633	56 601
Fastighetsskötsel	177 884	177 882
Försäkring	54 396	49 622
Kabel TV & Bredband	91 542	91 334
Fastighetsskatt	39 300	39 300
Justering fastighetsskatt tidigare år	-100 482	0
Övriga fastighetskostnader	103 625	135 703
	1 508 058	1 351 476

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revision	14 219	12 961
Redovisningstjänster	217 411	217 449
Övriga externa kostnader	4 348	11 940
	235 978	242 350

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	47 600	47 300
Sociala kostnader	10 411	10 346
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 011	57 646

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
Ingående avskrivningar	-4 084 107	-3 003 107
Årets avskrivningar	-1 081 000	-1 081 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 165 107	-4 084 107
Utgående redovisat värde	188 234 893	189 315 893

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 750	140 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 750	140 750
Ingående avskrivningar	-112 600	-84 450
Årets avskrivningar	-28 150	-28 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 750	-112 600
Utgående redovisat värde	0	28 150

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea - 71319	0,650	2024-03-18	17 812 500	0
Nordea - 99803	0,740	2021-03-17	0	19 217 316
Nordea - 99811	0,830	2022-03-16	18 967 316	19 217 316
Nordea - 61517	0,790	2023-03-15	17 167 316	17 417 316
			53 947 132	55 851 948
Kortfristig del av långfristig skuld			19 467 316	1 904 816

Lån -99811 som förfaller den 2022-03-16 har ännu ej tecknats om och klassificeras därför som en kortfristig skuld.

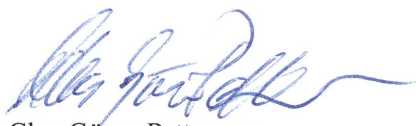
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppluppen ränta	6 192	2 896
Förutbetalda hyresintäkter	231 266	204 028
Övriga upplupna kostnader och	175 800	95 005
	413 258	301 929


Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	61 590 000	61 590 000

Linköping den 28/3 2022



Clas-Göran Pettersson
Ordförande



Johan Leo

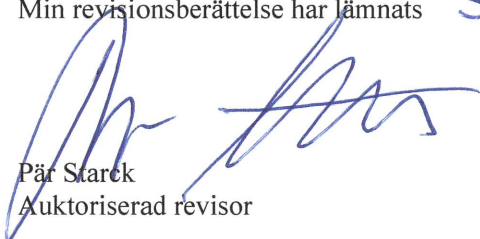


Patrik Nordholm



Mikael Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 31 / 3 2022



Pär Starek
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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. 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 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 överträdelse 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 2022-03-31



Pär Starck
Auktoriserad revisor