

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping

769629-5604

Räkenskapsåret

2022

Nicklas Lindgren
MP



Styrelsen för Bostadsrättsförening Vasagården i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 11 protokollförda möten för att följa upp och agera på olika händelser som berör föreningen.

Coronapandemin samt pågående Ukraina kriget har påverkat föreningen delvis ekonomiskt med ökade kostnader för drift bl.a.

Hyresgästerna har klarat sig under året utan stöd från föreningen.

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

En av torktumlarna har ersatts efter haveri.

Fortsatt uppföljning av avloppspump källare för att säkra funktionen över tid.

Då Botrygg har upphört med förvaltning av bostadsrättsföreningar har Riksbyggen anlitas för motsvarande uppdrag till samma kostnad och omfattning gäller till 31-12-2023.

Styrelsen har lagt solcellsinstallationen vilande, beroende på osäkerheter av kostnadsläget, räntor och kostnader samt att inte öka kostnader för medlemmar, utan har det vilande till nästa år..

Ekonomi i föreningen är i balans. Styrelsen kommer att aktivt arbeta för att kostnader för föreningen minimeras.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 125 st.

Organisation

Styrelsen

Clas-Göran Pettersson	Ordförande
Mikael Pettersson	Kassör
Patrik Nordholm	Sekreterare
Johan Leo	Styrelseledamot
Nicklas Lindgren	Styrelseledamot

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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 185	4 019	3 949	3 993
Resultat efter finansiella poster	582	690	755	553
Soliditet (%)	71,9	71,1	70,4	69,4
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	11 129	11 482	11 887	12 430
Bostadsavgift per kvm bostadsyta (kr)	687	687	684	675



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 910 000	899 490	1 849 486	690 367	135 349 343
Disposition av föregående års resultat:		395 790	294 577	-690 367	0
Årets resultat				581 769	581 769
Belopp vid årets utgång	131 910 000	1 295 280	2 144 063	581 769	135 931 112

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 144 062
årets vinst	581 769
	2 725 831

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	477 711
i ny räkning överföres	2 248 120
	2 725 831

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




Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 184 602	4 019 482
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 184 602	4 019 482
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 826 505	-1 508 058
Övriga externa kostnader	4	-244 427	-235 978
Personalkostnader	5	-58 967	-58 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 081 000	-1 109 150
Summa rörelsekostnader		-3 210 899	-2 911 197
Rörelseresultat		973 703	1 108 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 938	-417 918
Summa finansiella poster		-391 934	-417 918
Resultat efter finansiella poster		581 769	690 367
Resultat före skatt		581 769	690 367
Årets resultat		581 769	690 367



Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

187 153 893

188 234 893

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

187 153 893

188 234 893

Summa anläggningstillgångar

187 153 893

188 234 893

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

47 508

41 380

Övriga fordringar

25 200

8 365

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

214 542

73 088

Summa kortfristiga fordringar

287 250

122 833

Kassa och bank

Kassa och bank

1 655 740

1 931 659

Summa kassa och bank

1 655 740

1 931 659

Summa omsättningstillgångar

1 942 990

2 054 492

SUMMA TILLGÅNGAR

189 096 883

190 289 385

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 910 000

131 910 000

Fond för yttre underhåll

1 295 280

899 490

Summa bundet eget kapital

133 205 280

132 809 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 144 062

1 849 486

Årets resultat

581 769

690 367

Summa fritt eget kapital

2 725 831

2 539 853

Summa eget kapital

135 931 111

135 349 343

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

17 312 500

34 479 816

Övriga skulder

207 768

207 768

Summa långfristiga skulder

17 520 268

34 687 584

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

34 974 632

19 467 316

Leverantörsskulder

275 609

247 768

Skatteskulder

81 670

78 600

Övriga skulder

47 661

45 516

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

265 932

413 258

Summa kortfristiga skulder

35 645 504

20 252 458

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 096 883

190 289 385



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

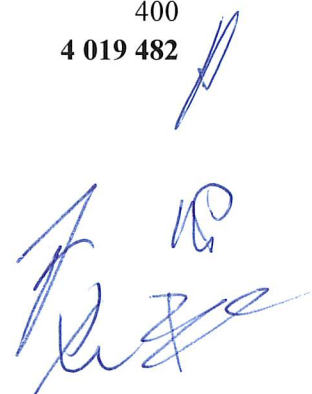
Fastighetslån genom total bostadsyta

Bostadsavgift per kvm bostadsyta

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	3 229 100	3 229 100
Debiterad elkostnad	262 916	122 762
Debiterat bredband	91 728	91 728
Överlåtelseavgifter	38 792	28 523
Hysesintäkter lokal	503 115	487 959
Övriga intäkter	58 951	59 010
Övriga intäkter momspliktigt	0	400
	4 184 602	4 019 482



Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	266 342	254 498
El	681 396	477 560
Renhållning	181 665	173 657
Vatten	122 963	135 445
Reparationer & Underhåll	133 130	100 633
Fastighetsskötsel	183 050	177 884
Försäkring	54 990	54 396
Kabel TV & Bredband	68 915	91 542
Fastighetsskatt	42 370	39 300
Justering fastighetsskatt tidigare år	0	-100 482
Övriga fastighetskostnader	91 684	103 625
	1 826 505	1 508 058

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revision	13 486	14 219
Redovisningstjänster	223 727	217 411
Övriga externa kostnader	7 214	4 348
	244 427	235 978

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala kostnader	10 667	10 411
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 967	58 011

[Handwritten signature]

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
Ingående avskrivningar	-5 165 107	-4 084 107
Årets avskrivningar	-1 081 000	-1 081 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 246 107	-5 165 107
Utgående redovisat värde	187 153 893	188 234 893

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 750	140 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 750	140 750
Ingående avskrivningar	-140 750	-112 600
Årets avskrivningar	0	-28 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 750	-140 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea - 71319	0,650	2024-03-18	17 562 500	17 812 500
Nordea - 99811	0,830	2022-03-16	0	18 967 316
Nordea - 61517	0,790	2023-03-15	16 917 316	17 167 316
Nordea - 55975	0,750	2023-03-16	17 807 316	0
			52 287 132	53 947 132
Kortfristig del av långfristig skuld			34 974 632	1 904 816

Lån -99811 samt -55975 som förfaller den 2023-03-15 respektive 2023-03-16 har ännu ej tecknats om och klassificeras därför som en kortfristig skuld.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Uppluppen ränta	10 746	6 192
Förutbetalda hyresintäkter	0	231 266
Övriga upplupna kostnader	255 186	175 800
	265 932	413 258

Inga förutbetalda hyresintäkter i år då kvartal 1 aviserades först i januari 2023 vilket tidigare år har skett i december.

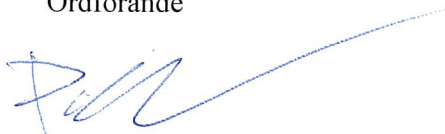
Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	61 590 000	61 590 000

Linköping den 1 / 3 2023


Clas-Göran Pettersson
Ordförande


Johan Leo


Patrik Nordholm


Mikael Pettersson

Nicklas Lindgren



Min revisionsberättelse har lämnats 1 / 3 2023


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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023-08-01



Pär Starck
Auktoriserad revisor