

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping

769629-5448

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasatornet 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 för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2015-02-09.

Under 2016, 2017 och 2018 har det inbetalts medlemsinsatser om sammanlagt 230 650 000 kr.

Inflyttning i bostadsrätterna har skett under perioden första kvartalet 2018.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, utöver detta även kontakt via mail samt samtal.

Styrelsen representeras av en ledamot i Vasastadens Samfällighetsförening 1, där man bevakar våra samt gemensamma intressen i området.

Under året meddelade Botrygg att Förvaltningen till Brf överläts till Riksbyggen. Den tekniska förvaltning överläts 1 sept 2022 och den ekonomiska 1 jan 2023. Med anledning av detta så har det tagit en del tid att prata ihop oss med Riksbyggen och försöka få diverse olika uppdrag på plats. Vi har upplevt att Riksbyggen verkligen försökt att hjälpa oss med detta.

Åtgärder och händelser under verksamhetsåret

- Brandskyddsgenomgång i husen tillsammans med RTÖG, Räddningstjänsten i Östergötland, där utkomst bl a blev;
 - Att ta fram rutin med text och bilder med beskrivning om hur stigarledning i Automaten 8 är tänkt att nyttjas av räddningstjänsten i händelse av brand. Där har vi tagit hjälp av Riksbyggens representant som nu har fått tag i underleverantör som tidigare installerat stigarledningssystemet.
 - Brandlarmet i garaget visades sig vara kopplat till OCAB och inte till SOS. Där har vi nu tecknat ett nytt avtal med SOS och RTÖG. Brandlarmet är nu kopplat direkt till SOS samt att garageporten öppnas automatiskt för räddningstjänsten.
- Vi har börjat titta på att göra uppdatering av vår inpassering till husen samt även till terrass och tvättstuga i nr 12. Då koder varit kända för många utanför vår förening så nyttjas tyvärr terrassen även av andra än oss som bor här. Gamla koder som hängt kvar vid uppdatering av koder i vissa dosor vid entrédörrarna har nu raderats. Ett galler har satts upp under trappan på plan -4 då utrymmet nyttjades av icke boende i huset.

- Brandtätning vid de inglasade balkongerna har genomförts av Teknova.

- Offert betr laddning av elbilar, har tagits in, samt har bidrag sökts från Naturvårdsverket, Vi har fått besked om att vi kommer att få 50% i bidrag från Naturvårdsverket utifrån den offert som vi har från OPIGO. Arbetet kommer att påbörjas under våren 2023. Info och tidplan kommer att ges till medlemmarna.

- Kontakt togs under hösten med besiktningsman inför garantibesiktning under våren 2023.

- Vi uppdaterade vårt bredbandsavtal med högre hastighet till 250/250 Mbit/s.

- Vi har skickat ut informationsbrev kvartalsvis till medlemmarna om aktuella frågor och vår ekonomi.

- Bjudit in till Fika i juni samt glögg och fika i december på innergården.

- Sedvanligt satt upp ljusslingor på innergården till advent.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 170 st.

Organisation

Styrelsen:

Manfred Baumann	Ledamot
Oliver Börjesson	Ledamot
Viola Hjelmberg	Ledamot
Vanja Vikström	Ledamot
Hans Gyllander	Ledamot
Amina Bijedic	Ledamot
Mårten Ossman	Suppleant

Revisor:

Pär Starck	Auktoriserad revisor
------------	----------------------

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	Automaten 8
Adresser:	Thorells Gata 6,8,10,12,14,16,18
Byggnadsår:	2018
Tomtyta:	2 081 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	5 762 kvm
Lokalarea:	690 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	102 st
Antal lokaler:	7 st samt 4 st företagslägenheter
Antal parkerings- och garageplatser:	65 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 896	6 691	6 684	6 769
Resultat efter finansiella poster	1 113	1 072	1 008	1 068
Soliditet (%)	72,5	71,5	70,5	69,7
Årsavgift per kvm (kr)	784	784	784	784
Skuld per kvm (kr)	15 312	16 023	16 702	17 317

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 650 000	1 158 795	2 007 424	1 072 081	234 888 300
Disposition av föregående					
års resultat:		539 127	532 954	-1 072 081	0
Årets resultat				1 113 143	1 113 143
Belopp vid årets utgång	230 650 000	1 697 922	2 540 378	1 113 143	236 001 443

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 540 378
årets vinst	1 113 143
	3 653 521

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	648 234
i ny räkning överföres	3 005 287
	3 653 521

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 896 161	6 690 658
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 896 161	6 690 658
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 512 933	-2 212 529
Övriga externa kostnader	4	-243 604	-279 569
Personalkostnader		-89 310	-88 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 518 078	-2 518 080
Summa rörelsekostnader		-5 363 925	-5 098 766
Rörelseresultat		1 532 236	1 591 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 103	-519 811
Summa finansiella poster		-419 093	-519 811
Resultat efter finansiella poster		1 113 143	1 072 081
Resultat före skatt		1 113 143	1 072 081
Årets resultat		1 113 143	1 072 081

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	324 308 922	326 812 600
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	14 400
Summa materiella anläggningstillgångar		324 308 922	326 827 000
Summa anläggningstillgångar		324 308 922	326 827 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 425	60 018
Övriga fordringar		32	295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 765	138 995
Summa kortfristiga fordringar		317 222	199 308
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		791 036	1 706 106
Summa kassa och bank		791 036	1 706 106
Summa omsättningstillgångar		1 108 258	1 905 414
SUMMA TILLGÅNGAR		325 417 180	328 732 414

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 650 000	230 650 000
Fond för yttre underhåll		1 697 922	1 158 795
Summa bundet eget kapital		232 347 922	231 808 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 540 378	2 007 424
Årets resultat		1 113 143	1 072 081
Summa fritt eget kapital		3 653 521	3 079 505
Summa eget kapital		236 001 443	234 888 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	85 976 857	88 726 857
Övriga skulder		58 500	120 844
Summa långfristiga skulder		86 035 357	88 847 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 250 000	3 600 000
Leverantörsskulder		427 149	350 164
Skatteskulder		297 870	274 180
Övriga skulder		34 326	56 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	371 035	715 199
Summa kortfristiga skulder		3 380 380	4 996 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 417 180	328 732 414

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.

Förenklingsregel tillämpas för återkommande utgifter.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	90 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.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta

Skuld per kvm bostadsyta

Fastighetslån genom total bostadsyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Nettoomsättning		
Månadsavgifter	4 515 204	4 515 204
Hysesintäkter lokal	1 301 757	1 251 562
Hysesintäkter garage	590 176	622 725
Debiterad elkostnad	0	-1 124
Debiterad elkostnad, bredband och avfall med moms	402 565	218 751
Överlåtelseavgifter	42 995	35 946
Övriga intäkter	43 464	47 594
	6 896 161	6 690 658

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
El	875 850	597 675
Fjärrvärme	356 806	388 735
Vatten	151 071	159 726
Renhållning	225 017	192 389
Reparation o underhåll	118 598	108 600
Fastighetsskötsel	252 599	245 665
Försäkring	60 546	61 060
Kabel-TV & bredband	145 077	125 369
Fastighetsskatt	160 780	137 090
Övriga fastighetskostnader	166 589	196 220
	2 512 933	2 212 529

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revision	13 038	12 781
Redovisningstjänster	240 796	237 207
Övriga externa kostnader	-10 230	29 581
	243 604	279 569

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 000 000	336 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 000 000	336 000 000
Ingående avskrivningar	-9 187 400	-6 683 720
Årets avskrivningar	-2 503 678	-2 503 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 691 078	-9 187 400
Utgående redovisat värde	324 308 922	326 812 600

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 000	72 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000	72 000
Ingående avskrivningar	-57 600	-43 200
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 000	-57 600
Utgående redovisat värde	0	14 400

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	rörlig	2023-03-31	0	2 426 857
Danske Bank	0,67	2022-03-31	0	40 000 000
Danske Bank	0,32	2023-03-31	49 900 000	49 900 000
Danske Bank	0,50	2024-04-02	35 000 000	0
Danske Bank	Stibor +0,34	2024-01-31	3 326 857	0
			88 226 857	92 326 857
Kortfristig del av långfristig skuld			2 250 000	3 600 000

Lånet som löper ut 2023-03-31 har tecknats om hos Nordea med förfallodag 2024-03-31 till Stibor + 0,38% . Amortering kommer att ske med 150 000 kr per månad från april 2023. Lånet hos Danske bank med Stibo + 0,34 % amorteras med 300 000 kr per månad kvartal 1 2023, därefter är lånet amorteringsfritt fram till 2024-03-31.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	72 450	71 400
Upplupna sociala avgifter	22 763	22 433
Upplupna räntekostnader	1 623	1 268
Förutbetalda hyresintäkter	0	375 000
Upplupna kostnader	274 199	245 098
	371 035	715 199

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	108 940 000	108 940 000
	108 940 000	108 940 000

Linköping

Viola Hjelmberg
Ordförande

Oliver Börjesson

Manfred Baumann

Amina Bijedic

Vanja Wikström

Hans Gyllander

Min revisionsberättelse har lämnats Linköping 2023-04-06



Pär Starck
Auktoriserad revisor

Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping org. nr 769629-5448**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i **Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping** för år 2022.

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 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 revisionsmed 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.



Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

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 Vasatornet 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 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 professionell 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- 07-06



Pär Starck
Auktoriserad revisor