

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vasaparken i
Linköping

769629-5489

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasaparken 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 medlemarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2015-02-09.

Organisation

Styrelsen

Christina Sweningsson (ordförande)
Karin Wennberg-Larsson (sekreterare)
David Öberg (kassör)
Mats Nilsson (medlemsansvarig)
Johanna Strömberg (suppleant)

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Astrologen 3
Adresser: Slöjdgatan 4 & 6
Totalt bostadsyta: 2242,5 kvm
Antal bostadsrätter: 31 st
Antal parkeringsplatser: 4 st
Antal garageplatser: 12 st platser på annan fastighet genom servitut

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 4 ordinarie medlemmar och en suppleant. Karin tog över rollen som sekreterare efter Olivia som har flyttat. Under 2022 har åtta möten hållits varav ett konstituerande.

Föreningsstämman som hölls den 31 maj genomfördes återigen fysiskt och ungefär hälften av medlemmarna var representerade och deltog på den trevliga och sociala avslutningen. I valberedningen kvarstår Stefan Eriksson och Kazem Bahadori.

Trädgårdsdagarna lockar inte så många personer ännu, men vi har planteringslådor som har genererat god skörd, ett planteringsbord och vi har satt upp skydd mot fåglar på pergolan. Hammocken råkade tyvärr ut för ett sabotage och är bortmonterad.

Löpande under året har styrelsen gjort regelbundna utskick av informationsbrev för att hålla samtliga medlemmar informerade om vad som händer i föreningen.

En underhållsplan är framtagen, vi har under året bytt förvaltare till Riksbyggen och började diskutera möjliga investeringar för att sänka elkostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningen har 47 st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 776	1 695	1 640	1 224
Resultat efter finansiella poster	-411	-213	-118	38
Soliditet (%)	79,1	78,9	78,8	78,8
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	686	673	673	673
Skuld per kvm bostadsyta, kr	9 796	9 899	10 000	10 101

Övertagande av föreningen skedde 1 april 2019 och 2019 års siffror avser därmed bara nio månader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 045 000	358 200	-403 200	-212 949	84 787 051
Disposition av föregående års resultat:		161 400	-374 349	212 949	0
Årets resultat				-411 168	-411 168
Belopp vid årets utgång	85 045 000	519 600	-777 549	-411 168	84 375 883

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-777 549
årets förlust	-411 168
	-1 188 717
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	225 756
	-1 414 473
	-1 188 717

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	1 776 434	1 694 687
Övriga rörelseintäkter	3	3 622	9 460
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 780 056	1 704 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-968 686	-784 478
Övriga externa kostnader	5	-137 464	-135 644
Personalkostnader		-63 478	-50 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-689 830	-689 830
Summa rörelsekostnader		-1 859 458	-1 660 311
Rörelseresultat		-79 402	43 836
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 766	-256 785
Summa finansiella poster		-331 766	-256 785
Resultat efter finansiella poster		-411 168	-212 949
Resultat före skatt		-411 168	-212 949
Årets resultat		-411 168	-212 949

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 274 771	105 964 601
Summa materiella anläggningstillgångar		105 274 771	105 964 601
Summa anläggningstillgångar		105 274 771	105 964 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 145	85 403
Summa kortfristiga fordringar		87 325	85 403
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 316 229	1 384 120
Summa kassa och bank		1 316 229	1 384 120
Summa omsättningstillgångar		1 403 554	1 469 522
SUMMA TILLGÅNGAR		106 678 325	107 434 123

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		85 045 000	85 045 000
Fond för yttre underhåll		519 600	358 200
Summa bundet eget kapital		85 564 600	85 403 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-777 549	-403 200
Årets resultat		-411 168	-212 949
Summa fritt eget kapital		-1 188 717	-616 149
Summa eget kapital		84 375 883	84 787 051

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 738 970	14 378 437
Summa långfristiga skulder		21 738 970	14 378 437

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	228 420	7 817 373
Leverantörsskulder		147 020	160 462
Övriga skulder		4 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 507	290 800
Summa kortfristiga skulder		563 472	8 268 635

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 678 325

107 434 123

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 100 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
Årsavgifter bostäder	1 539 137	1 508 959
Debiterad elkostnad	146 759	82 963
Hyror förråd	22 801	21 663
Hyror garage och parkeringsplatser	30 600	29 952
Övriga intäkter	747	1 512
Vidarefakturerade intäkter	36 390	49 638
	1 776 434	1 694 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	3 622	9 460
	3 622	9 460

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	356 653	227 994
Fjärrvärme	141 491	146 483
Vatten	87 744	90 470
Renhållning	66 491	61 587
Fastighetsskötsel	102 814	103 076
Försäkring	28 846	22 002
Kabel TV och bredband	37 037	36 643
Reparationer och underhåll	81 687	35 654
Övriga fastighetskostnader	29 533	9 021
Vidarefakturerade kostnader	36 390	51 548
	968 686	784 478

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättning till revisor	9 956	9 666
Redovisningstjänster	120 996	120 995
Övriga externa kostnader	6 512	4 983
	137 464	135 644

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 861 000	107 861 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 861 000	107 861 000
Ingående avskrivningar	-1 896 399	-1 206 569
Årets avskrivningar	-689 830	-689 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 586 229	-1 896 399
Utgående redovisat värde	105 274 771	105 964 601
Bokfört värde byggnader	66 396 771	67 086 601
Bokfört värde mark	38 878 000	38 878 000
	105 274 771	105 964 601

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank -13226	1,00	2022-06-30	0	7 588 953
Danske Bank -13218	1,26	2024-07-01	6 789 483	7 017 903
Danske Bank -16538	1,17	2026-03-31	7 588 954	7 588 954
Danske Bank -27491	3,09	2027-06-30	7 588 953	0
			21 967 390	22 195 810
Kortfristig del av långfristig skuld			228 420	7 817 373

Amortering sker med 228 420 kr per år på lån -13218.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 843 000	22 843 000
	22 843 000	22 843 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Linköping

Christina Svenningsson
Ordförande

Mats Nilsson

Karin Wennberg-Larsson

David Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats Linköping 2023-04-05


Pär Starck
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping 220101-221231

Antal sidor: 12
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 01:51 PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6424045D9CBC8
APR 05 2023 01:51 PM

Deltagare

Hanna Jonsson (Skapare)

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (556730-2905)

hanna.jonsson@botrygg.se

Skickades: Mar 29 2023 11:32AM

Chistina Svenningsson (Esignatur)

Brf Vasaparken i Linköping (769629-5489)

kristina.swenningsson@crearum.se

Signerad: Mar 29 2023 11:37AM

Mats Nilsson (Esignatur)

mats.nilsson.ri@gmail.com

Signerad: Mar 30 2023 10:30AM

Karin Wennberg Larsson (Esignatur)

karinwennberg1@gmail.com

Signerad: Mar 29 2023 08:38PM

David Öberg (Esignatur)

davka254@gmail.com

Signerad: Apr 05 2023 09:24AM






Pär Starck (Esignatur)

par@stangebrorevision.se

Signerad: Apr 05 2023 01:51PM

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pär Starck', located at the bottom right of the document.

Registrerade händelser

Mar 29 2023 11:32AM	Hanna Jonsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 212.247.51.116
Mar 29 2023 11:33AM	Chistina Svenningsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1865052/6424059718be2	IP ADDRESS 213.115.244.236
Mar 29 2023 11:37AM	 Britt Christina Svenningsson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.4086 Long 15.6199 Signerad med: BankID (4ca13993-782a-42dc-9372-8be5e68cd61c)	IP-ADDRESS 79.138.83.34
Mar 29 2023 03:59PM	Mats Nilsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1865053/6424059a1c655	IP ADDRESS 83.254.213.35
Mar 30 2023 10:30AM	 Mats Rune Ivar Nilsson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.4016 Long 15.6462 Signerad med: BankID (2f4148e8-1dc8-4e15-b09f-6cfe016bffb)	IP-ADDRESS 83.254.213.35
Mar 29 2023 08:37PM	Karin Wennberg Larsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1865054/6424059c97630	IP ADDRESS 83.254.211.130
Mar 29 2023 08:38PM	 Karin Elisabeth Wennberg-Larsson signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.4016 Long 15.6462 Signerad med: BankID (656acef8-5ee9-4d33-b30c-1aa230b64dd8)	IP-ADDRESS 83.254.211.130
Apr 05 2023 09:19AM	David Öberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1865057/6424059f3f9ef	IP ADDRESS 147.161.188.90
Apr 05 2023 09:24AM	 David Gunnar Öberg signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.05 Long 14.6833 Signerad med: BankID (465b5876-d63c-4eb2-b13b-b77f09777ff4)	IP-ADDRESS 90.233.201.109
Apr 05 2023 01:46PM	pär starck granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1865059/642405a1b1a0b	IP ADDRESS 88.129.148.177
Apr 05 2023 01:51PM	 PÄR-ANDERS GUSTAF STARCK signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerad med: BankID (e15cea34-a101-435d-acd5-b1acbabcf2e7)	IP-ADDRESS 88.129.148.177
Apr 05 2023 01:51PM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping org. nr 769629-5489**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i **Bostadsrättsföreningen Vasaparken 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.

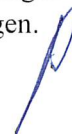
Styrelsens ansvar

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 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. 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 Vasaparken i Linköping** för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

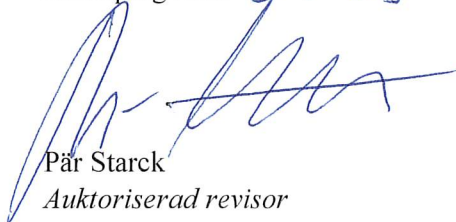
Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-04-05



Pär Starck
Auktoriserad revisor