

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping

769629-5448

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

När vi tog över förvaltningen av vår Brf fanns ett obundet lån på hela beloppet hos Danske Bank. Nya styrelsen tog upp förhandlingar med Danske Bank i början på året och omfördelade det till två lån varav ca hälften 50 MKR bands på två år. Resterande ligger kvar på 3 mån. Utöver löpande amortering har vi under året gjort extra amorteringar på 3,5 miljoner kronor. En synkronisering av de två hissarna i höghuset genomförts. Lagom till jul fick vi kompletterat med extra väggbelysning på innergården, för att ge bättre ljus utanför entrédörrarna. I december togs ett antal kontakter för att få fram en besiktningsman för garantibesiktningen av vår fastighet. Under året har nio protokollförda styrelsemöten hållits, till detta också informella samtal och mejlkontakter.

Två gemenskapsfrämjande träffar har genomförts i föreningen. Tårtkalas på takterrassen i maj för att fira ett år i bostadsrätten, och vid advent var det dags för korv och glögg på innergården.

ol
Jell
BU
LUB
BA

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 159 st.

Organisation

Styrelsen:

Beo Møllergård	Ledamot
Bookan Ahmad	Ledamot
Madeleine Björnberg	Ledamot
Richard Krantz	Ledamot
Oskar Landén	Ledamot

Alexander a'Deild	Suppleant
Oliver Börjesson	Suppleant
Hans Gyllander	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 varav 4 st avser företagslägenheter
Antal parkerings- och garageplatser:	65 st

Flerårsöversikt	2019	2018
Nettoomsättning	6 769	5 194
Resultat efter finansiella poster	1 068	1 090
Soliditet (%)	69,7	68,2
Årsavgift per kvm (kr)	784	784
Skuld per kvm (kr)	17 317	18 143

α
Bell
Flu
lib
BP

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 650 000	0	-375	1 089 743	231 739 368
Disposition av föregående års resultat:		80 541	1 009 202	-1 089 743	0
Årets resultat				1 068 462	1 068 462
Belopp vid årets utgång	230 650 000	80 541	1 008 827	1 068 462	232 807 830

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 008 827
årets vinst	0
	1 008 827

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	539 127
	469 700
	1 008 827

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



al
Bell
Ru
BA

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 768 631	5 194 008
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 768 631	5 194 008
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 857 610	-1 589 019
Övriga externa kostnader	4	-263 449	-191 608
Personalkostnader		-87 506	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 515 574	-1 693 270
Summa rörelsekostnader		-4 724 139	-3 533 693
Rörelseresultat		2 044 492	1 660 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		391	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-976 421	-570 572
Summa finansiella poster		-976 030	-570 572
Resultat efter finansiella poster		1 068 462	1 089 743
Resultat före skatt		1 068 462	1 089 743
Årets resultat		1 068 462	1 089 743

OC
BA
Bell
Fru
WB

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

331 819 956

334 321 130

Inventarier, verktyg och installationer

6

43 200

57 600

Summa materiella anläggningstillgångar

331 863 156

334 378 730

Summa anläggningstillgångar

331 863 156

334 378 730

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29 898

18 388

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 863

100 417

Summa kortfristiga fordringar

108 761

118 805

Kassa och bank

Kassa och bank

1 991 346

5 068 829

Summa kassa och bank

1 991 346

5 068 829

Summa omsättningstillgångar

2 100 107

5 187 634

SUMMA TILLGÅNGAR

333 963 263

339 566 364

Q
Jelly
76
LVP
P.A.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 650 000	230 650 000
Fond för yttre underhåll		80 541	0
Summa bundet eget kapital		230 730 541	230 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 008 827	-375
Årets resultat		1 068 462	1 089 743
Summa fritt eget kapital		2 077 289	1 089 368
Summa eget kapital		232 807 830	231 739 368
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	98 484 986	103 379 350
Övriga skulder		214 644	152 300
Summa långfristiga skulder		98 699 630	103 531 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 293 308	1 161 146
Förskott från kunder		191	0
Leverantörsskulder		373 577	2 568 217
Skatteskulder		145 560	8 470
Övriga skulder		60 064	77 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	583 103	480 472
Summa kortfristiga skulder		2 455 803	4 295 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 963 263	339 566 364

Q

Jelly
De
EB
BA

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

	2019	2018
Nettoomsättning		
Månadsavgifter	4 515 517	3 190 292
Hysesintäkter lokal	1 315 790	863 542
Hysesintäkter garage	610 719	346 106
Debiterad elkostnad	227 311	174 022
Debiterad elkostnad, bredband och avfall med moms	14 700	9 980
Överlåtelseavgifter	54 285	28 980
Övriga intäkter	30 308	581 086
	6 768 630	5 194 008

BA
Bell
Zu
MF

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
El	492 673	307 921
Fjärrvärme	247 249	136 857
Vatten	144 713	77 553
Renhållning	150 149	93 347
Reparation o underhåll	64 516	8 119
Fastighetsskötsel	232 238	170 616
Försäkring	87 394	63 048
Kabel-TV & bredband	122 637	117 858
Fastighetsskatt	137 090	8 470
Övriga fastighetskostnader	178 951	605 230
	1 857 610	1 589 019

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revision	12 407	15 139
Redovisningstjänster	238 841	163 917
Övriga externa kostnader	12 201	12 552
	263 449	191 608

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 000 000	110 669 000
Inköp	0	225 331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 000 000	336 000 000
Ingående avskrivningar	-1 678 870	0
Årets avskrivningar	-2 501 174	-1 678 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 180 044	-1 678 870
Utgående redovisat värde	331 819 956	334 321 130

BA
Jum
Te
MB

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 000	0
Inköp	0	72 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000	72 000
Ingående avskrivningar	-14 400	0
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 800	-14 400
Utgående redovisat värde	43 200	57 600

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	1,150	2020-01-31	49 878 294	104 540 496
Danske Bank	1,060	2021-03-01	49 900 000	0
			99 778 294	104 540 496
Kortfristig del av långfristig skuld			1 293 308	1 161 146

Lån som ska betalas mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 93 294 794kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

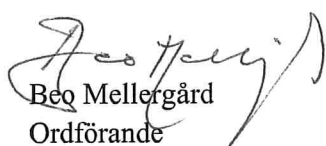
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	69 750	45 500
Upplupna sociala avgifter	21 915	14 296
Upplupna räntekostnader	45 069	8 592
Förutbetalda hyresintäkter	350 414	298 062
Övriga upplupna kostnader	95 955	114 022
	583 103	480 472

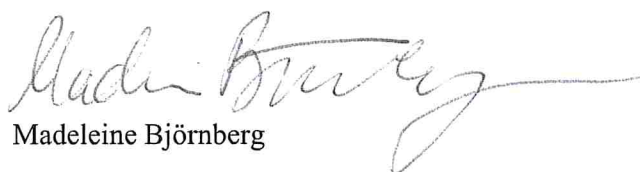
BA
Jem
Fe
UP

Not 9 Ställda säkerheter

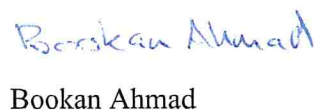
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	108 940 000	108 940 000
	108 940 000	108 940 000

Linköping den 3/5 2020


Beq Mellergård
Ordförande

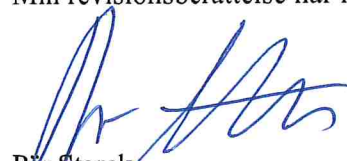

Madeleine Björnberg


Oskar Landén


Bookan Ahmad


Richard Krantz

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5 2020


Pär Starck
Auktoriserad revisor

OL

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 2019.

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 2019 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 Vasatornet i Linköping** för år 2019 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.

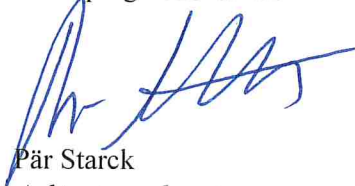
Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2020-05-12



Pär Starck

Auktoriserad revisor