

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vasagården i Linköping**

769629-5604

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vasagården 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, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Linköping.

Brf Vasagården omfattar 78 lägenheter 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 2st fördelat på 3st 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 12 protokollförda möten för att följa upp och agera på olika händelser som berör föreningen.

2års garantibesiktning genomfördes av auktoriserad besiktningsman under januari månad 2019.

Åtgärder av anmärkningar efter besiktning utfördes under Q1 och Q2, kvarstår delar som kräver uppföljning över tid, gäller framför allt vindar.

Föreningens har ersatt Swedbank som långgivare med Nordea för bättre räntevillkor för de 3 lån som föreningen har.

Konkursen av Sveahof har inte påverkat förening ekonomiskt.

Byte av ordförande under året då R Svalin valde att avgå ersatt av C-G Pettersson.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 118 st.

### Organisation

#### Styrelsen

Clas-Göran Pettersson	Ordförande
Roger Svalin	Avgick 27/10 2019
Max Drougge	Kassör
Caroline Löfqvist	Sekreterare
Emelie Orraryd	Ledamot
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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 993	3 994	3 515	123
Resultat efter finansiella poster	553	799	645	-4
Soliditet (%)	69,4	69,0	68,3	77,2
Belåning per kvm bostadsyta (kr)	12 430	12 590	12 987	0
Bostadsavgift per kvm bostadsyta (kr)	675	675	675	0

Handwritten notes: \$ 20, MD, CL

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 910 000	53 955	587 345	799 346	<b>133 350 646</b>
Disposition av föregående års resultat:		53 955	745 391	-799 346	<b>0</b>
Årets resultat				552 870	<b>552 870</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>131 910 000</b>	<b>107 910</b>	<b>1 332 736</b>	<b>552 870</b>	<b>133 903 516</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 332 735
årets vinst	552 870
	<b>1 885 605</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	395 790
	1 489 815
	<b>1 885 605</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 993 145	3 993 931
Övriga rörelseintäkter		30 468	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 023 613</b>	<b>3 993 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 618 938	-1 323 111
Övriga externa kostnader	4	-200 239	-170 867
Personalkostnader	5	-58 458	-88 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 150	-1 109 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 986 785</b>	<b>-2 691 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 036 828</b>	<b>1 302 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 027	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 985	-503 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483 958</b>	<b>-503 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>552 870</b>	<b>799 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>552 870</b>	<b>799 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>552 870</b>	<b>799 346</b>

*[Handwritten signature]*

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	190 396 893	191 477 893
Inventarier, verktyg och installationer	7	56 300	84 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 453 193</b>	<b>191 562 343</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**190 453 193**      **191 562 343**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		36 820	153 274
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 570	35 606
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 394</b>	<b>188 880</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 434 331	1 553 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 434 331</b>	<b>1 553 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 528 725</b>	<b>1 742 587</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**192 981 918**      **193 304 930**

*Handwritten signature and initials*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 910 000	131 910 000
Fond för yttre underhåll		107 910	53 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 017 910</b>	<b>131 963 955</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 332 735	587 345
Årets resultat		552 870	799 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 885 605</b>	<b>1 386 691</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>133 903 515</b>	<b>133 350 646</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 651 948	58 401 741
Övriga skulder		160 268	114 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 812 216</b>	<b>58 516 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	750 000	750 276
Leverantörsskulder		217 988	214 041
Skatteskulder		43 150	7 700
Övriga skulder		5 141	70 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	249 908	395 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 266 187</b>	<b>1 437 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 981 918</b>	<b>193 304 930</b>

## 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

	2019	2018
Månadsavgifter	3 179 153	3 168 923
Debiterad elkostnad	145 937	197 871
Debiterat bredband	91 728	91 728
Överlåtelseavgifter	34 132	21 571
Hysesintäkter lokal momsplikt	442 520	467 868
Övriga intäkter	95 001	27 273
Övriga intäkter momspliktigt	4 674	18 696
	<b>3 993 145</b>	<b>3 993 930</b>

*Red  
UPP CC*



### Not 3 Fastighetskostnader

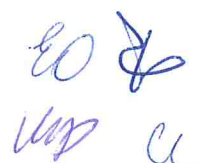
	2019	2018
Uppvärmning	256 908	325 130
El	412 099	413 641
Renhållning	141 362	128 367
Vatten	116 662	126 491
Reparationer & Underhåll	32 734	33 689
Fastighetsskötsel	207 678	122 068
Försäkring	58 876	31 236
Kabel TV & Bredband	91 153	90 775
Fastighetsskatt	39 300	3 850
Besiktningkostnader	81 139	0
Övriga fastighetskostnader	181 027	47 865
	<b>1 618 938</b>	<b>1 323 112</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revision	12 707	12 458
Redovisningstjänster	170 868	149 784
Övriga externa kostnader	16 664	8 625
	<b>200 239</b>	<b>170 867</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	46 500	68 250
Sociala kostnader	11 958	19 904
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>58 458</b>	<b>88 154</b>



### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 400 000	193 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 400 000</b>	<b>193 400 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 922 107	-841 107
Årets avskrivningar	-1 081 000	-1 081 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 003 107</b>	<b>-1 922 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 396 893</b>	<b>191 477 893</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 750	140 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 750</b>	<b>140 750</b>
Ingående avskrivningar	-56 300	-28 150
Årets avskrivningar	-28 150	-28 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 450</b>	<b>-56 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 300</b>	<b>84 450</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 39788899781	0,758	2020-03-30	19 467 316	19 303 291
Nordea 39788899803	0,740	2021-03-17	19 467 316	19 950 000
Nordea 39788899811	0,830	2022-03-16	19 467 316	19 898 726
			<b>58 401 948</b>	<b>59 152 017</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			750 000	750 276

Lån som ska betalas mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 54 651 948kr.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Uppluppen ränta	3 366	148 820
Förutbetalda hyresintäkter	165 880	142 773
Övriga upplupna kostnader	80 661	103 616
	<b>249 907</b>	<b>395 209</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	61 590 000	61 590 000
	<b>61 590 000</b>	<b>61 590 000</b>

Linköping den 10/3 2020



Clas-Göran Pettersson  
Ordförande



Max Drougge

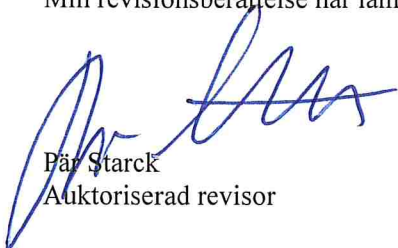


Caroline Löfqvist



Emelie Orraryd

Min revisionsberättelse har lämnats 10/3 2020



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 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.

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.

## **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 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 tryggt 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.

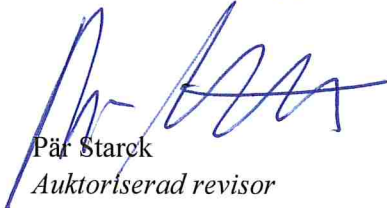
## Stångebro Revisionsbyrå AB

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 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 2020-08-10



Pär Starck  
Auktoriserad revisor