

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasafortet i Linköping

769633-4452

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasafortet 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Alnen 17 i Linköpings kommun omfattande adresserna Erdtmans gata 1 & 3, Slöjdgatan 5 och Idun Lovéns gata 2 & 4. Fastigheten Färdigställdes år 2018-2019.

Föreningens fastighet omfattar 77 bostadslägenheter och 8 lokaler fördelat på två huskroppar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen fört diskussion angående brukandet av föreningens lokaler. Styrelsen har samtalat med Botrygg i syfte att göra om lokalerna till företagslägenheter.

Väsentliga avtal

Förvaltning

Den tekniska- och administrativa förvaltning har under året skötts av Botrygg Förvaltning AB.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Comhem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen som valdes för 1 år på stämman 2019-06-04 har haft följande sammansättning:

Nathalie Romedal, ordförande

Kim Andersson, vice ordförande

Lisa Johansson, Sekreterare

Jesper Bankelius, Kassör

Maja Eskilsson Andersson, ledamot

Jonas Ljungberg, ledamot

Stellan Eklöf, suppleant

I december avgick Oskar Ulvan som ordförande och ersattes av Nathalie Romedal.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 medlemmar.

Föreningsstämma

Övertagandestämma ägde rum 2019-06-04. På stämman närvarade 13 medlemmar som företrädde 10 bostadsrätter.

Revisor

Revisor för räkenskapsåret har varit Per Starck, Stångebro revisionsbyrå.

Ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring gällande årsavgifter.

Lån

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 970 631 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 231 865 Kr.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 613	0	0
Resultat efter finansiella poster	232	0	0
Soliditet (%)	82,8	65,3	0,0
Balansomslutning	218 886	108 266	40 428
Skuld per kvm, kr	7 288	0	0

Detta är föreningens första år med verksamhet och därmed har nettoomsättningen ökat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 680 000	0	0	0	70 680 000
Ökning av insatskapital	110 270 000				110 270 000
Årets resultat				231 865	231 865
Belopp vid årets utgång	180 950 000	0	0	231 865	181 181 865

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	231 865
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	394 050
i ny räkning överföres	-162 185
	231 865

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 613 318	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 613 318	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-722 061	0
Övriga externa kostnader	4	-191 009	0
Personalkostnader		-58 446	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 325	0
Summa rörelsekostnader		-2 101 841	0
Rörelseresultat		511 477	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 612	0
Summa finansiella poster		-279 612	0
Resultat efter finansiella poster		231 865	0
Resultat före skatt		231 865	0
Årets resultat		231 865	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	216 969 675	67 390 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	36 709 417
Summa materiella anläggningstillgångar		216 969 675	104 099 417
Summa anläggningstillgångar		216 969 675	104 099 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 646	0
Övriga fordringar		47	1 086 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 529	26 400
Summa kortfristiga fordringar		78 222	1 113 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 838 537	3 052 926
Summa kassa och bank		1 838 537	3 052 926
Summa omsättningstillgångar		1 916 759	4 166 313
SUMMA TILLGÅNGAR		218 886 434	108 265 730

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 950 000	70 680 000
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		180 950 000	70 680 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		231 865	0
Summa fritt eget kapital		231 865	0
Summa eget kapital		181 181 865	70 680 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7	0	37 419 637
Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 598 139	0
Övriga skulder		16 093	16 093
Summa långfristiga skulder		36 614 232	37 435 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		372 492	0
Leverantörsskulder		203 724	0
Skatteskulder		23 500	0
Övriga skulder		158 882	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 739	0
Summa kortfristiga skulder		1 090 337	150 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 886 434	108 265 730

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 425 454	0
Hyror lokaler	169 875	0
Övriga debiteringar	17 989	0
	2 613 318	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	162 264	0
Elkostnader (netto)	60 024	0
Vatten	70 601	0
Renhållning	22 731	0
Fastighetsskötsel	208 850	0
Försäkring	41 185	0
Kabel-TV	15 890	0
Bredband	50 811	0
Reparationer och underhåll	11 893	0
Övriga fastighetskostnader	54 312	0
Fastighetsskatt	23 500	0
	722 061	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ersättning till revisor	7 040	0
Redovisningstjänster	177 909	0
Övriga kostnader	6 060	0
	191 009	0

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 390 000	0
Inköp	114 000 583	67 390 000
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	36 709 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 100 000	67 390 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 130 325	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 130 325	0
Utgående redovisat värde	216 969 675	67 390 000
Bokfört värde byggnader	149 579 675	0
Bokfört värde mark	67 390 000	67 390 000
	216 969 675	67 390 000

Avskrivningar på byggnaden är gjord från april 2019.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 709 417	0
Inköp		36 709 417
Omklassificeringar	-36 709 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	36 709 417
Utgående redovisat värde	0	36 709 417

Not 7 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	0	37 200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	37 419 637

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank 1314-01-12475	1,250	2020-01-01	36 970 631	0
			36 970 631	0

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen är 35 108 171 kr.
Räntan på lånen från 1 januari till 31 december 2019 var 1 %.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 250 000	37 250 000
	37 250 000	37 250 000

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

Linköping den 9/6 2020



Nathalie Romedal
Ordförande

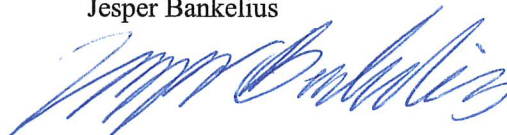


Jonas Ljungberg



Lisa Johansson

Jesper Bankelius



Kim Andersson

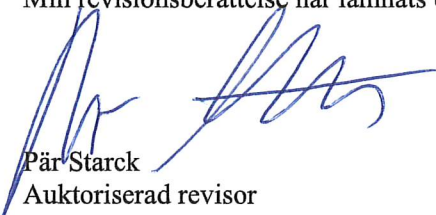
Maja Andersson



Oscar Ulvan



Min revisionsberättelse har lämnats den 12/6 2020



Pär Starck
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Vasafortet i Linköping org. nr 769633-4452.**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i **Bostadsrättsföreningen Vasafortet i Linköping** för räkenskapsåret 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 Vasafortet i Linköping** för räkenskapsåret 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 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 2020-06-12



Pär Starck

Auktoriserad revisor