

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping

769629-5539

Räkenskapsåret

2021

412
M
SS
KST
EO

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen äger 2 stycken sammanbyggda flerbostadshus i fastigheten Linköping Automaten 14 med adress Timmermansgatan 1A-1C i Linköping. Fastighetens byggnadsår är 2016 och i fastigheten ingår 78 stycken bostadsrätter samt 10 stycken blockuthyrda företagsbostäder. Föreningens samtliga bostäder är upplåtna.

Fastigheten ingår i två samfälligheter som förvaltar en gemensamhetsanläggning, innergård och sopsug med andelstal 29,531% samt Vasastaden Samfällighetsförening 1 som förvaltar Krouthéns gata med andelstal 13% samt Timmermansgatan med andelstal 8%.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rum och kök	Antal
1	36 (samt 10st 1 RoK blockuthyrda)
1,5	5
2	6
3	28
4	3
5	0

Lägenhetsarea bostadsrätt 4077 kvm samt lokalarea 370 kvm.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

rk asr
Mitt
55 #5

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET FASTIGHETSUNDERHÅLL

Under året har styrelsen tecknat avtal med Länsförsäkring gällande bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemslägenheter. Det är dock fortsatt viktigt att enskild medlem tecknar en egen hemförsäkring .

Garantibesiktning av den övre innergården har skett och de brister som identifierades har nu åtgärdats.

Ett antal källardörrar i trä är utbytta till säkrare dörrar i metall. Fortsatt arbete kommer att ske i fastigheten för att öka säkerheten.

Avtal gällande skötsel och omplantering av blommor på övre innergården har tecknats med Hantverksfloristerna.

Den långsiktiga underhållsplanen (40 år) har uppdaterats och justerats under året. .

FÖRESTÅENDE ARBETEN OCH ÅRLIG BESIKTNING

Under 2022 planeras löpande underhåll bland annat sotning av braskaminer samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

I övrigt är det inte några större arbeten planerade under 2022 vilket överensstämmer med den 40-åriga underhållsplanen som upprättats av styrelsen.

VÄSENTLIGA AVTAL

Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Förvaltning avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid om 1 år.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta med tillhörande bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemslägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

KABEL-TV OCH BREDBAND

Föreningen har ett avtal med Tele2 om leverans av tv och internet med 30-50mbit/s till samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Jimmy Karlsson
Vice Ordförande	Louise Stjernqvist
Ekonomiskt ansvarig	Per-Erik Tinglöf
Informationsansvarig/Sekreterare	Hanna Lundin
Fastighetsansvarig	Magnus Nilsson
Ansvarig utemiljö	Senija Sinanovic

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Hanna Lundin och Magnus Nilsson.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 148 stycken. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelser skett.

KURSER OCH KONFERENSER

Nya medlemmar i styrelsen erbjuds att genomgå SBCs och Styrelseakademiens utbildning Styrelsearbete i bostadsrättsförening.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma hölls 9/5 2021 mötet hölls som ett digitalt möte på grund av rådande pandemi

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har genomfört 7 protokollförda styrelsemöten sedan föregående stämma i maj 2021 till och med december 2021 samt flertalet möten med Botrygg. Tillkommer gör även deltagande på stämma samt möten med föreningen Vasastaden Samfällighetsförening 1.

REVISORER

Revisor har varit Stångebro Revisionsbyrå AB med huvudansvarig revisor Pär Starck.

VALBEREDNING

Valberedning under året har varit Fredrik Wall samt Maria Ulván.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 970	4 006	4 006	3 982
Resultat efter finansiella poster	707	772	736	681
Soliditet (%)	66,5	66,2	65,2	65,0
Bostavgifter per kvm bostadsyta (kr)	700	700	700	700
Lån per kvm bostads- & lokalyta (kr)	14 287	14 391	14 946	15 051

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 705 000	947 144	2 514 513	771 591	126 938 248
Disposition av föregående års resultat:		353 262	418 329	-771 591	0
Årets resultat				706 683	706 683
Belopp vid årets utgång	122 705 000	1 300 406	2 932 842	706 683	127 644 931

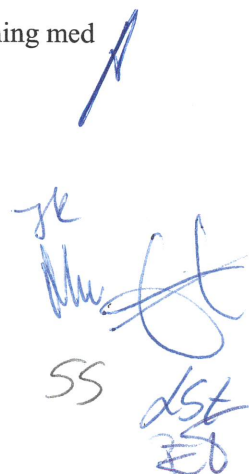
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 932 843
årets vinst	706 683
	3 639 526

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll (minst 0,3%*Tax.v.ärde enl. stadgar)	353 262
i ny räkning överföres	3 286 264
	3 639 526

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


Handwritten signature and initials in blue ink, including 'JK', 'Mu', 'SS', 'JST', and 'ED'.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 970 211	4 005 966
Övriga rörelseintäkter		0	6 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 970 211	4 012 221
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 393 546	-1 216 491
Övriga externa kostnader	4	-206 792	-203 501
Personalkostnader	5	-124 322	-102 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-972 356	-972 356
Summa rörelsekostnader		-2 697 016	-2 495 297
Rörelseresultat		1 273 195	1 516 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		690	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 202	-745 333
Summa finansiella poster		-566 512	-745 333
Resultat efter finansiella poster		706 683	771 591
Resultat före skatt		706 683	771 591
Årets resultat		706 683	771 591

re
M
SS
dst
20

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	188 128 906	189 101 262
Summa materiella anläggningstillgångar		188 128 906	189 101 262
Summa anläggningstillgångar		188 128 906	189 101 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 509	29 489
Summa kortfristiga fordringar		35 509	29 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 845 514	2 573 763
Summa kassa och bank		3 845 514	2 573 763
Summa omsättningstillgångar		3 881 023	2 603 252
SUMMA TILLGÅNGAR		192 009 929	191 704 514

JK
Mu
SS
20

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	122 705 000	122 705 000
Fond för yttre underhåll	1 300 406	947 144
Summa bundet eget kapital	124 005 406	123 652 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 932 843	2 514 514
Årets resultat	706 683	771 591
Summa fritt eget kapital	3 639 526	3 286 105
Summa eget kapital	127 644 932	126 938 249

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	63 066 520	42 799 000
Summa långfristiga skulder		63 066 520	42 799 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	465 920	21 199 360
Leverantörsskulder		238 268	215 531
Skatteskulder		115 080	115 080
Övriga skulder		46 216	47 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	432 993	389 501
Summa kortfristiga skulder		1 298 477	21 967 265

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 009 929

191 704 514

yr
M. C
SS 25t
E

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
Markanläggningar	20 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.

Bostavgifter per kvm bostadsyta (kr)

Årets bostadsavgifter genom total bostadsyta.

Lån per kvm bostads- & lokalyta (kr)

Fastighetslån genom total bostads- & lokalyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 854 009	2 854 009
Hyror lokaler	841 413	839 097
Debiterad elkostnad	142 214	173 471
Debiterat bredband	109 728	109 728
Övriga intäkter	22 847	29 661
	3 970 211	4 005 966

yr
Mh
SS
dst
28

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	35 073	123 593
El	424 878	240 734
Fjärrvärme	202 011	181 081
Vatten	111 416	99 266
Renhållning	217 110	169 628
Fastighetskötsel	170 750	170 691
Försäkring	37 337	34 803
Kabel-TV	22 278	22 075
Bredband	69 077	69 542
Övriga fastighetskostnader	46 076	47 538
Fastighetsskatt	57 540	57 540
	1 393 546	1 216 491

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revision	12 266	12 084
Redovisnings- och administrationstjänster	186 512	186 571
Övriga kostnader	8 014	4 846
	206 792	203 501

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala kostnader	29 722	9 949
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 322	102 949

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a large signature.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 439 112	193 439 112
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 439 112	193 439 112
Ingående avskrivningar	-4 337 850	-3 365 494
Årets avskrivningar	-972 356	-972 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 310 206	-4 337 850
Utgående redovisat värde	188 128 906	189 101 262
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	30 754 000	30 754 000
	117 754 000	117 754 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar	14 795	8 825
Förutbetald moms på hyresintäkter	20 023	20 664
Upplupna ränteintäkter	691	0
	35 509	29 489

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Årets amorteringar uppgår till 465 920 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB 285777458-8	0,500	2023-06-21	20 733 440	21 199 360
Swedbank Hypotek AB 285777459-6	0,770	2025-12-22	18 796 000	18 796 000
Swedbank Hypotek AB 285777460-4	0,970	2024-06-19	24 003 000	24 003 000
			63 532 440	63 998 360
Kortfristig del av långfristig skuld			465 920	21 199 360

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SS" and "25X".

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	91 059	33 168
Fjärrvärme	33 034	19 802
Revision	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader	23 406	12 511
Förutbetalda hyresintäkter	268 484	268 572
Räntekostnad	4 010	42 448
	432 993	389 501

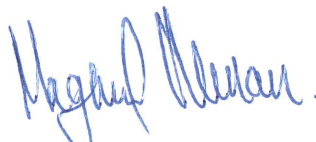
Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	70 595 000	70 595 000
	70 595 000	70 595 000

Linköping den 6 / 4 2022



Jimmy Karlsson
Ordförande



Magnus Nilsson



Hanna Lundin



Senija Sinanovic

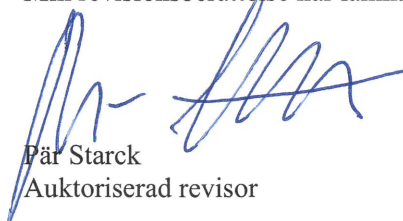


Per-Erik Tinglöf



Louise Stjernqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 19 / 4 2022



Pär Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping org.nr 769629–5539.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping** för år 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 eventuella 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 Vasaportalen i Linköping** för år 2021 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. Jag som auktoriserad revisor 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.

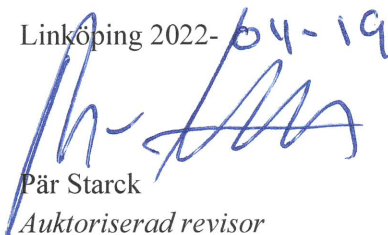
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2022-

04-19



Pär Starck

Auktoriserad revisor