

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping

769629-5448

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

I början på 2020 genomfördes Garantibesiktning av båda fastigheterna. Uppdraget genomfördes av besiktningsman Magnus Eriksson från Projektengagemang i Katrineholm. Ett protokoll blev upprättat med noteringar som skulle åtgärdas av byggtreprenören Botrygg. Det arbetet har pågått under året. Några arbeten återstår, bl.a. oljudet från köksfläkt och att återställa sedum på yttertaket låga huset.

När det gäller ekonomi har föreningen under 2020 gjort extra amorteringar på lån. I början på året omförhandlades ett lån, vilket bidrog till lägre räntekostnaden. Styrelsen har fortlöpande följt rörelserna på lånemarknaden, och inför 2021 är samtal igång med låneinstitut för omplacering av lån. I samtal med långivare har de framfört att föreningen har en mycket god ekonomi. Det gläder naturligtvis oss.

Vår förening har i likhet med hela övriga samhället under 2020 påverkats av den pågående Corona pandemin. Föreningsstämman som var tänkt att hållas i april, fick flyttas fram två gånger. Den 9 juni hölls den i Vasahallens gymnastiksal, med pizzaslice och tillbehör, allt under de föreskrifter som Folkhälsomyndigheten ålagt oss. Där beslutade att styrelsen skulle jobba med att ta fram underlag gällande balkonginglasning. Arbetet är slutfört och kommer nu presenteras medlemmarna.

Några av våra affärsidkare har drabbats av den pågående Corona krisen. Vi har följt regeringens rekommendation att ge riktad stöd till affärsidkare som genom pandemin fått se sin verksamhet reducerad.

Trivselåtgärdande samlingar som tidigare år genomförts, har p.g.a. corona-19 uteblivit.

Under året har 26 överlåtelse skett inom föreningen. En förklaring till den relativt höga omsättningen ska nog ses utifrån att förening har en stor andel 1: or, 50% med en betydande del studenter vilket innebär rörlighet.

Styrelsen har beställt en underhållsplan som ska ligga till grund för långsiktig planering av kommande renovering -och investeringsåtgärder. Den beräknas vara klar att presenteras på föreningsstämman.

OC
Hj
PM
OF
JM

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 167 st.

Organisation

Styrelsen:

Beo Mellergård	Ledamot
Oskar Landén	Ledamot
Richard Krantz	Ledamot
Oliver Börjesson	Ledamot
Leif Bengtsson	Ledamot
Viola Hjelmberg	Ledamot

Manfred Baumann	Suppleant
Anette Eigel	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	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 684	6 769	5 194
Resultat efter finansiella poster	1 008	1 068	1 090
Soliditet (%)	70,5	69,7	68,2
Årsavgift per kvm (kr)	784	784	784
Skuld per kvm (kr)	16 702	17 317	18 143

OC HJ
Zu Kp
O&M

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 650 000	80 541	1 008 827	1 068 462	232 807 830
Disposition av föregående års resultat:		539 127	529 335	-1 068 462	0
Årets resultat				1 008 389	1 008 389
Belopp vid årets utgång	230 650 000	619 668	1 538 162	1 008 389	233 816 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 538 162
årets vinst	1 008 389
	2 546 551

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	539 127
	2 007 424
	2 546 551

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

OL Hfj
Bk K
GB M

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 329 316 280 331 819 956

Inventarier, verktyg och installationer 6 28 800 43 200

Summa materiella anläggningstillgångar 329 345 080 331 863 156

Summa anläggningstillgångar 329 345 080 331 863 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 36 791 29 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 267 78 863

Summa kortfristiga fordringar 48 058 108 761

Kassa och bank

Kassa och bank 2 068 326 1 991 346

Summa kassa och bank 2 068 326 1 991 346

Summa omsättningstillgångar 2 116 384 2 100 107

SUMMA TILLGÅNGAR

331 461 464 333 963 263

OL
PH
CB
BY

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		230 650 000	230 650 000
Fond för yttre underhåll		619 668	80 541
Summa bundet eget kapital		231 269 668	230 730 541

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 538 162	1 008 827
Årets resultat		1 008 389	1 068 462
Summa fritt eget kapital		2 546 551	2 077 289
Summa eget kapital		233 816 219	232 807 830

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	94 937 438	98 484 986
Övriga skulder		172 244	214 644
Summa långfristiga skulder		95 109 682	98 699 630

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 297 548	1 293 308
Förskott från kunder		0	191
Leverantörsskulder		234 287	373 577
Skatteskulder		274 180	145 560
Övriga skulder		80 579	60 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	648 969	583 103
Summa kortfristiga skulder		2 535 563	2 455 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

331 461 464

333 963 263

Handwritten signatures and initials:
a Hj
Zu k
GA M

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

	2020	2019
Nettoomsättning		
Månadsavgifter	4 515 204	4 515 517
Hysesintäkter lokal	1 171 312	1 315 790
Hysesintäkter garage	638 579	610 719
Debiterad elkostnad	24 193	227 311
Debiterad elkostnad, bredband och avfall med moms	163 101	14 700
Överlåtelseavgifter	64 484	54 285
Övriga intäkter	107 562	30 308
	6 684 435	6 768 630

a Hj
Du k
Og Bj

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
El	348 831	492 673
Fjärrvärme	325 593	247 249
Vatten	164 165	144 713
Renhållning	194 341	150 149
Reparation o underhåll	83 115	64 516
Fastighetskötsel	250 837	232 238
Försäkring	65 273	87 394
Kabel-TV & bredband	124 712	122 637
Fastighetskatt	236 008	137 090
Övriga fastighetskostnader	235 658	178 951
	2 028 533	1 857 610

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revision	12 654	12 407
Redovisningstjänster	241 352	238 841
Övriga externa kostnader	19 546	12 201
	273 552	263 449

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 000 000	336 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 000 000	336 000 000
Ingående avskrivningar	-4 180 044	-1 678 870
Årets avskrivningar	-2 503 676	-2 501 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 683 720	-4 180 044
Utgående redovisat värde	329 316 280	331 819 956

a Hh
Del K
OF M

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 000	72 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000	72 000
Ingående avskrivningar	-28 800	-14 400
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 200	-28 800
Utgående redovisat värde	28 800	43 200

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	1,150	2020-01-31	0	49 878 294
Danske Bank	1,060	2021-03-01	49 900 000	49 900 000
Danske Bank	0,67	2022-03-31	40 000 000	0
Danske Bank	rörlig	2023-03-31	6 334 986	0
			96 234 986	99 778 294
Kortfristig del av långfristig skuld			1 297 548	1 293 308

Lånet som löper ut 2021-03-01 har tecknats om hos Danske Bank med bindningstid till 2023-03-31.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

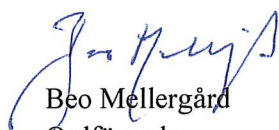
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	70 950	69 750
Upplupna sociala avgifter	22 292	21 915
Upplupna räntekostnader	46 500	45 069
Förutbetalda hyresintäkter	356 192	350 414
Upplupna kostnader	153 035	95 955
	648 969	583 103

OL 2/4
Be k
OP BM

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	108 940 000	108 940 000
	108 940 000	108 940 000

Linköping den 18 / 3 2021


Beo Mellergård
Ordförande


Oskar Landén

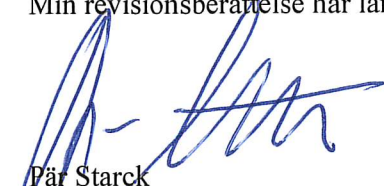

Richard Krantz


Oliver Börjesson


Leif Bengtsson


Viola Hjelmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 3 2021


Pär Starck
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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. 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.



Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

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 2020 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 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 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 räkenskaper. 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 2021-06-22



Pär Starck

Auktoriserad revisor