

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping
Org. nr 769629-5430

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01-2018-12-31

Föreningens 3:e verksamhetsår
Om inte annat anges särskilt, redovisas alla belopp i kronor

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

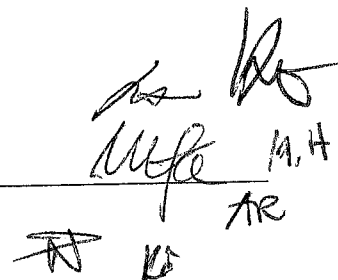
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2016 på fastigheten Automaten 16, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Timmermansgatan 3, 5 och 7 samt Krouthéns Gata 1, 3, 5, 7 och 9.

Föreningens hus omfattar 72 bostäder med en sammanlagd yta på 4 540 kvm och 6 lokaler för uthyrning med lokalytan 725 kvm. Medelytan för bostäder är 63 kvm.

	Antal	Yta kvm
1 rum	6	220
2 rum	38	2 017
3 rum	25	1 991
4 rum	3	312
Summa	72	4 540



Handwritten signatures and initials, including a large signature, 'M.H', and 'AR'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning av lägenheter, gemensamhetsutrymmen och lokaler har genomförts under hösten, vilket resulterade i ett antal anmärkning som kommer att åtgärdas under vintern. Föreningen har anlitat besiktningsman från Sweco för oberoende garantibesiktning.

I alla lägenheter har filter bytts. Föreningen har gemensamt tagit kostnaden för utbytet.

Styrelsen har under året startat arbetet med inglasning av balkonger. Förfrågan har gått ut till alla medlemmar som haft möjlighet att kontakta leverantör för att få offert för arbetet.

Styrelsen bedömer att inga större underhållsarbeten behöver göras under de närmaste åren. Föreningen kommer att under kommande år göra en långsiktig underhållsplan.

I slutet av året har kommunen beviljat Bygglov för ändrad användning av föreningens lokal på Krouthéns gata 1 till lägenhetshotell. Det innebär att arbetet kan påbörjas för att inreda lokalen till 5 små lägenheter som kan uthyras genom förmedlare. Det innebär också att föreningen kommer att kunna inreda en mindre lokal som möteslokal.

Under räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändringar. Årsavgifterna för bostäder uppgår till 676 kr/kvm och har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Styrelsen har beslutat om en policy för långsiktig finansiering av föreningens fastighet. Policyn innebär att:

- Föreningen ska succesivt minska belåningen till 10 000 kr kvm/bostadsyta. Ambitionen är att målet ska uppnås inom 20 år dvs. till 2038-12-31. Extra amorteringar planeras med i medeltal 800 000 kr årligen under de närmaste 10 åren fr.o.m. 2018.
- Föreningen ska över tid ha ett positivt kassaflöde. Endast vid onormala reparationer eller underhållskostnader kan kassaflödet vara negativt. Vid onormalt stora extra amorteringar kan kassaflödet planeras vara negativt.
- Av föreningens krediter ska 50-75 % vara bundna till fast ränta.
Av föreningens krediter ska 25-50 % vara rörliga eller räntebundna i högst 3 månader
Maximalt 50 % av krediterna med fast ränta får bindas om under samma år.

I linje med föreningens lånepolicy har föreningen gjort en extra amortering med 1 500 000 kr under hösten. Föreningens finansiering består av 3 krediter med ungefärlig 1/3-del i form av kredit med räntebindning 3 månader, 1/3-del i form av kredit bundet i 2 år med räntebindning till november 2019 och 1/3-del i form av kredit bundet i 4 år med räntebindning till november 2021. Medellöptiden är 1,1 år och medelräntan ca 1,1 %

Väsentliga avtal

För den tekniska och den administrativa förvaltningen av föreningen finns avtal med Botrygg Förvaltning AB. Avtalen löper med 12 månader i taget med uppsägning 6 månader innan utgången av avtalen. Under året har serviceavtal tecknats avseende föreningens ventilationsanläggning

[Handwritten signatures and initials]
M.H
AE
kp

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 24 maj 2018 samt extra stämma den 14 juni 2018. Vid stämmorna antogs bland annat nya stadgar för föreningen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 275	4 188	891
Resultat efter finansiella poster tkr	622	937	250
Eget kapital tkr	149 819	149 197	148 260
Taxeringsvärde tkr	88 585	88 585	-
Varav byggnad tkr	70 000	70 000	-
Soliditet %	68,0	67,2	66,8
Årsavgift/kvm bostadsyta kr	676	676	-
Bankskuld/kvm bostadsyta kr	15 292	15 817	16 121

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 010 000	45 000	204 892	936 863	149 196 755
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			936 863	-936 863	
Reservering till fond för yttre underhåll		265 755	-265 755		
Årets resultat				622 423	622 423
Belopp vid årets utgång	148 010 000	310 755	876 000	622 423	149 819 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	876 000
Årets resultat	622 423
Totalt	1 498 423

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fonden för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	265 755
I ny räkning balanseras	1 232 668
Totalt	1 498 423

Enligt föreningens stadgar ska 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde sättas av till fond för yttre underhåll.

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

[Handwritten signatures and initials]
M.H.
M.H.
M.H.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not 1	2018	2017
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 275 407	4 187 967
Övriga rörelseintäkter		178 345	147 756
Summa rörelseintäkter		4 453 752	4 335 723
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 570 843	-1 292 987
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 496	-181 377
Personalkostnader	Not 5	-75 667	-24 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 610	-1 200 729
Summa rörelsekostnader		-3 048 616	-2 699 591
Rörelseresultat		1 405 136	1 636 132
Finansiella poster			
Räntekostnader		-782 713	-699 269
Summa finansiella poster		-782 713	-699 269
Resultat efter finansiella poster		622 423	936 863
Årets resultat		622 423	936 863

[Handwritten signatures and initials]
M.H
TR

Balansräkning

Belopp i kr	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	218 709 027	219 832 327
Inventarier och installationer	Not 7	264 927	353 237
Summa materiella anläggningstillgångar		218 973 954	220 185 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		144 215	88 671
Övriga fordringar	Not 8	120 392	360 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	45 546	28 197
Summa kortfristiga fordringar		310 153	477 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 158 831	1 307 740
Summa kassa och bank		1 158 831	1 307 740
Summa omsättningstillgångar		1 468 984	1 784 964
Summa Tillgångar		220 442 938	221 970 528

Handwritten signatures and initials:
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.

Balansräkning

Belopp i kr	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 010 000	148 010 000
Fond för yttre underhåll		310 755	45 000
Summa bundet eget kapital		148 320 755	148 055 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		876 000	204 892
Årets resultat		622 423	936 863
Summa fritt eget kapital		1 498 423	1 141 755
Summa eget kapital		149 819 178	149 196 755
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	68 543 136	70 925 424
Summa långfristiga skulder		68 543 136	70 925 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	882 288	882 288
Leverantörsskulder	Not 11	618 183	548 784
Skatteskulder		111 700	55 850
Övriga skulder		102 512	11 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	365 941	350 316
Summa kortfristiga skulder		2 080 624	1 848 349
Summa Eget kapital och Skulder		220 442 938	221 970 528

Handwritten signatures and initials:
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Reparationer	74 901	17 439
El	375 665	308 441
Fjärrvärme	367 631	326 034
Renhållning	134 254	119 858
Vatten	116 385	95 832
Försäkring	47 669	30 836
Fastighetsskatt	55 850	55 850
Förvaltningsarvode drift	179 458	176 041
Bredband och Kabel TV	92 373	112 282
Besiktningkostnad	80 599	-
Vidarefakturerade kostnader	37 586	38 479
Övriga fastighetskostnader	8 472	11 896
Summa driftkostnader	1 570 843	1 292 988

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode administration	166 663	163 987
Revisionsarvode	8 177	14 000
Styrelseutbildning	-	-990
Föreningsstämma	11 147	-
Övriga kostnader	4 509	4 380
Summa övriga externa kostnader	190 496	181 377

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	56 000	19 000
Övriga arvoden	4 900	-
Sociala kostnader	14 767	5 498
Summa personalkostnader	75 667	24 498

Handwritten signatures and initials:
M.H.
M.H.
AR
K

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	112 330 000	112 330 000
Mark	108 770 000	108 770 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 100 000	221 100 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 267 673	-155 254
Årets avskrivningar byggnader	-1 123 300	-1 112 419
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 390 973	-1 267 673

Bokfört värde vid årets slut	218 709 027	219 832 327
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	70 000 000	70 000 000
Mark	18 585 000	18 585 000
Totalt taxeringsvärde	88 585 000	88 585 000

Not 7 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Tilläggsarbeten uthyrda lokaler		
Vid årets början	441 547	0
Inköp	0	441 547
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	441 547	441 547

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Tilläggsarbeten uthyrda lokaler	-88 310	0
Årets avskrivningar tilläggsarbeten uthyrda lokaler	-88 310	-88 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-176 620	-88 310

Bokfört värde vid årets slut	264 927	353 237
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	120 392	0
Momsfordran	0	277 355
Botrygg Bygg AB	0	83 001
Summa övriga fordringar	120 392	360 356

Handwritten signatures and initials:
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.
M.H.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 430	20 309
Förskottsbetalad moms	10 929	7 888
Upplupna intäkter	3 187	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 546	28 197

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	69 425 424	71 807 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-882 288	-882 288
Långfristig skuld vid årets slut	68 543 136	70 925 424
Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen	65 013 984	67 396 272

Långgivare	Ränta	Om-sättning	Ränta bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. Skuld
Swedbank Hypotek	0,827 %	3 mån	2019-02-28	23 821 856	1 941 144	21 880 712
Swedbank Hypotek	1,000 %	2 år	2019-11-25	23 821 856	441 144	23 380 712
Swedbank Hypotek	1,400 %	4 år	2021-11-25	24 164 000	0	24 164 000
Summa				71 807 712	2 382 288	69 425 424

Not 11 Leverantörsskulder

I leverantörsskulder ingår skuld till Botrygg Bygg AB med 389 934 kr, varav 150 500 kr förfaller under 2019.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	21 355	18 082
Upplupna revisionsarvoden	12 000	26 000
Tekniska Verken	114 655	94 591
Förskottsinsbetalda hyror och månadsavgifter	216 243	211 643
Övriga upplupna kostnader	1 688	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 941	350 316

[Handwritten signatures and initials]
M.H.
M.H.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	73 190 000	73 190 000

Linköping den 26/3 2019

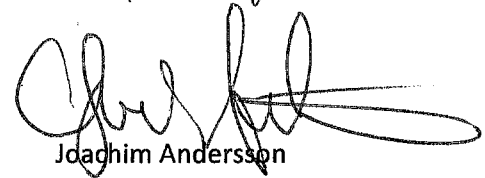

Ann Reimstad
Ordförande


Klas Österberg
Österberg


Ulf Qvarfordt

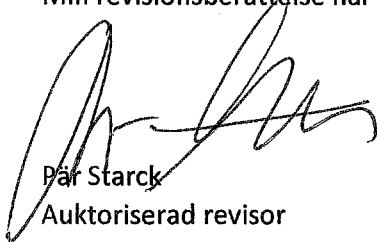

Lars Andersson


Niklas Palmér


Joachim Andersson


Magnus Hummelgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2019


Pär Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping org.nr 769629-5430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping** för år 2018.

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 2018 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 revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 Vasatorget i Linköping** för år 2018 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.

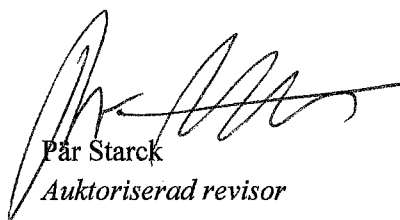
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor Pär Starck

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Linköping 2019-03-27



Pär Starck
Auktoriserad revisor