

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping
Org. nr 769629-5430

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01-2021-12-31

Föreningens 6:e verksamhetsår
Om inte annat anges särskilt, redovisas alla belopp i kronor

Förvaltningsberättelse 2021

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 5 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har löst in ett lån hos Swedbank Hypotek och ersatt det med ett lån med rörligt ränta hos Nordea Hypotek. Det innebär en minskning av räntekostnaden.
Under året har vi gjort extra amortering på våra lån.
Kostnaden för framförallt el och uppvärmning har stigit kraftigt .
Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften för 2022 i takt med inflationen. Detta för att möta kostnadsökningarna.

Underhåll

Bytet av armaturerna i trapphusen är nästan färdigt. Återstår endast vissa kontroller.
Kostnaden för armaturerna kommer att betalas och bokföras under 2022.
Spillvattenpump på Timmermansgatan 7 har gått sönder och bytts.
Genomgång med Botrygg av åtgärder efter garantibesiktning har skett.

Kontroller

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts för samtliga lokaler.
Brandskyddskontroll har gjorts för restaurangerna.

Övrigt

Även under året har covid-19 varit ett stort behymmer i samhället. Föreningen har påverkats genom att vi fått hålla digitala styrelsemöten och avstått från föreningsaktiviteter.
En stor eloge till våra lokalhyresgäster som trots diverse restriktioner kunnat genomföra sina verksamheter på ett mycket bra sett.

Det har under året varit problem med förekomst av långsprötade silverfiskar, främst i lägenheterna på Timmermansgatan 7. Föreningen har avtal med skadesaneringsföretaget Nomor, som vidtagit åtgärder.

Vi har upplåtit utrymme för belysning av Lena Cronqvists staty Knästående flicka på Timmermanstorget.

Vi har inrett styrelserum på källarplan.

Fastigheten har andelar i fem gemensamhetsanläggningar; innergården, gångstråk genom innergården, sophantering (vardera 37%), Krouthéns gata (19%) och Timmermansgatan (9%). Krouthéns gata och Timmermansgatan förvaltas av Vasastaden Samfällighetsförening 1 medan övriga tre förvaltas genom delägarförvaltning.

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.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har ett avtal med COM hem om leverans av telefoni och internet för samtliga lägenheter. Hastigheten för bredbandet är 100 Mbit/s.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klas Östergren	Ordförande, Skötsel/tillsyn	2023
Joachim Andersson	Vice Ordförande, Skötsel/tillsyn	2023
Ulf Qwarfordt	Sekreterare, administration	2022
Lars Andersson	Kassör, Ekonomi	2022
Niklas Palmér	Skötsel/tillsyn	2023
Gustav Cederblad	Information	2023
Magnus Hummelgren	Avgick 2021-08-12 i samband med försäljning av bostadsrätten	
		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsesuppleanter		
Ulf Beckman		2022
Fredrik Seidl		2023
		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorer		
Pär Starck, Stångebro Revisionsbyrå AB	Ordinarie revisor	2022
Daniel Karlborg	Revisorssuppleant	2022
		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Valberedning		
Anna Backman		2022
Jim Nilsson		2022
Eva Qwarfordt	Sammankallande	2022

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars Andersson och Ulf Qwarfordt. Bland suppleanterna är Ulf Beckman i tur att avgå.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året. På grund av Covid-19 pandemin har 6 möten varit i form av telefonmöten eller videomöten.

Vid årets slut fanns 118 medlemmar i föreningen. 16 lägenheter har överlåtits med tillträde under året. 4 andrahandsupplåtelse har godkänds av föreningen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 17 maj 2021 på Restaurang Le Borgate och digitalt

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	4 497	4 441	4 340	4 275	4 188
Resultat efter finansiella poster tkr	463	616	665	622	937
Eget kapital tkr	151 563	151 100	150 484	149 819	149 197
Taxeringsvärde tkr	131 304	131 304	131 304	88 585	88 585
Varav byggnad tkr	96 400	96 400	96 400	70 000	70 000
Soliditet %	69,8	69,1	68,2	68,0	67,2
Årsavgift/kvm bostadsyta kr	687	687	676	676	676
Bankskuld/kvm bostadsyta kr	14 220	14 683	15 111	15 292	15 817

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 010 000	970 422	1 503 792	615 645	151 099 859
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			615 645	-615 645	
Reservering till fond för yttre underhåll		393 912	-393 912		
Årets resultat				462 726	462 726
Belopp vid årets utgång	148 010 000	1 364 334	1 725 525	462 726	151 562 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 725 525
Årets resultat	462 726
Totalt	2 188 251

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fonden för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	393 912
I ny räkning balanseras	1 794 339
Totalt	2 188 251

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.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not 1	2021	2020
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 497 146	4 440 778
Övriga rörelseintäkter		189 326	222 095
Summa rörelseintäkter		4 686 472	4 662 873
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 747 545	-1 511 580
Övriga externa kostnader	Not 4	-195 247	-208 198
Personalkostnader	Not 5	-58 182	-58 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 521 607	-1 521 610
Summa rörelsekostnader		-3 522 581	-3 299 675
Rörelseresultat		1 163 891	1 363 198
Finansiella poster			
Räntekostnader		-701 165	-747 553
Summa finansiella poster		-701 165	-747 553
Resultat efter finansiella poster		462 726	615 645
Årets resultat		462 726	615 645

Balansräkning

Belopp i kr	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	215 339 127	216 462 427
Inventarier och installationer	Not 7	904 167	1 302 474
Summa materiella anläggningstillgångar		216 243 294	217 764 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59 886	62 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	50 961	50 127
Summa kortfristiga fordringar		110 847	112 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		732 336	773 800
Summa kassa och bank		732 336	773 800
Summa omsättningstillgångar		843 183	886 152
Summa Tillgångar		217 086 477	218 651 053

Balansräkning

Belopp i kr	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 010 000	148 010 000
Fond för yttre underhåll		1 364 334	970 422
Summa bundet eget kapital		149 374 334	148 980 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 725 525	1 503 792
Årets resultat		462 726	615 645
Summa fritt eget kapital		2 188 251	2 119 437
Summa eget kapital		151 562 585	151 099 859
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts för samtliga lokaler.	Not 9	41 116 136	42 057 280
Brandskyddskontroll har gjorts för restaurangerna.		41 116 136	42 057 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	23 441 144	24 605 144
Leverantörsskulder		246 802	214 764
Skatteskulder		126 080	126 080
Övriga skulder		97 811	96 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	495 919	451 408
Summa kortfristiga skulder		24 407 756	25 493 914
Summa Eget kapital och Skulder		217 086 477	218 651 053

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier och anpassning av lokaler	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Bostadsavgifter per kvm bostadsyta (kr)

Bostadsavgifter i förhållande till totala lägenhetsytan

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 117 952	3 117 952
Fakturerad el för bostäder	106 199	119 595
Fakturerat bredband	112 992	112 992
Fakturerad fastighetsskatt uthyrda lokaler	39 085	39 085
Hysesintäkter uthyrda lokaler	1 120 912	1 051 130
Öresutjämning	6	24
Summa nettoomslutning	4 497 146	4 440 778

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Reparationer	109 868	120 276
El	347 306	242 427
Fjärrvärme	474 303	373 531
Renhållning	171 633	156 537
Vatten	125 528	125 406
Försäkring	51 658	46 624
Fastighetsskatt	63 040	63 040
Förvaltningsarvode drift	186 995	187 155
Bredband och Kabel TV	112 798	112 021
Vidarefakturerade kostnader	48 728	50 833
Övriga fastighetskostnader	55 688	33 730
Summa driftkostnader	1 747 545	1 511 580

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode administration	176 544	174 277
Revisionsarvode	11 786	11 611
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts för samtliga lokaler.	1 557	5 795
Brandskyddskontroll har gjorts för restaurangerna.	5 360	16 515
Summa övriga externa kostnader	195 247	208 198

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	47 500	47 500
Sociala kostnader	10 682	10 787
Summa personalkostnader	58 182	58 287

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 637 573	-3 514 273
Årets avskrivningar byggnader	-1 123 300	-1 123 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 760 873	-4 637 573
Bokfört värde vid årets slut	215 339 127	216 462 427
Taxeringsvärden		
Byggnader	96 400 000	96 400 000
Mark	34 904 000	34 904 000
Totalt taxeringsvärde	131 304 000	131 304 000

Not 7 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden tilläggsarbeten uthyrda lokaler	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 991 547	1 991 547
Inköp	-	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 991 547	1 991 547
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början		
Tilläggsarbeten uthyrda lokaler	-689 073	-290 763
Årets avskrivningar tilläggsarbeten uthyrda lokaler	-398 307	-398 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 087 380	-689 073
Bokfört värde vid årets slut	904 167	1 302 474

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 898	34 018
Förskottsbetalad moms	14 063	16 109
Summa förutbetalda kostnader och upplupna	50 961	50 127

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	64 557 280	66 662 424
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-941 144	-441 144
Skuld som förfaller till betalning/omförhandlas inom ett år från balansdagen	-22 500 000	-24 164 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 116 136	42 057 280

Långgivare	Ränta	Om-sättning	Ränta bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. Skuld
Nordea Hypotek	0,69%	5 år	2025-10-25	21 500 000	0	21 500 000
Swedbank Hypotek	1,16%	5 år	2024-05-24	20 998 424	441 144	20 557 280
Nordea Hypotek	0,27%	3 mån	2022-02-25	24 164 000	1 664 000	22 500 000
Summa				66 662 424	2 105 144	64 557 280

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	42 724	47 982
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Tekniska Verken	103 451	83 748
EON	60 391	12 116
Förskottsinsbetalda hyror och månadsavgifter	273 612	277 951
Övriga upplupna kostnader	3 741	17 611
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 919	451 408

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	73 190 000	73 190 000

Linköping den / 2022

Klas Östergren Gustav Cederblad Ulf Qwarfordt

Lars Andersson Niklas Palmér Joachim Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Pär Starck
Auktoriserad revisor