

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping

769629-5448

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasatornet i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

På övertagandestämman som hölls den 9 oktober, valdes nuvarande styrelse. I mötet fick avgående styrelse som fungerat under byggtiden ansvarsfrihet för perioden 2018-01-01 till 2018-08-31

Styrelsen har under hösten satt sig in i arbetet och påbörjat sitt uppdrag med bl.a. genomgång av funktioner och avtal. Styrelsen har haft 4 protokollförda möten, och några informella träffar. Kontakt har tagits med Vasaportens styrelse i frågor som vi har gemensamt. Styrelsen har bevakat sin rätt i Vasastadens Samfällighetsförening 1, som berör gemensamma intressen för bostadsrättsföreningar i området. I november inbjöds till en glögg och korvfest på innergården.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 143 st.

Organisation

Styrelsen:

Beo Mellergård	Ledamot
Bookan Ahmad	Ledamot
Madeleine Björnberg	Ledamot
Richard Krantz	Ledamot
Oskar Landén	Ledamot
Petter Naimell	Ledamot
Alexander a'Deild	Suppleant
Oliver Börjesson	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	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 194	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 090	0	-375
Soliditet (%)	68,2	0,0	0,0

P

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-375	0	-375
Ökning av insatskapital	230 650 000			230 650 000
Disposition av föregående års resultat:		0	0	0
Årets resultat			1 089 743	1 089 743
Belopp vid årets utgång	230 650 000	-375	1 089 743	231 739 368

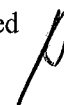
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-375
årets vinst	1 089 743
	1 089 368

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	80 541
	1 008 827
	1 089 368

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 194 008	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 194 008	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 589 019	0
Övriga externa kostnader	4	-191 608	0
Personalkostnader	5	-59 796	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 693 270	0
Summa rörelsekostnader		-3 533 693	0
Rörelseresultat		1 660 315	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 572	0
Summa finansiella poster		-570 572	0
Resultat efter finansiella poster		1 089 743	0
Resultat före skatt		1 089 743	0
Årets resultat		1 089 743	0



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	334 321 130	110 669 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		334 378 730	110 669 000

Summa anläggningstillgångar 334 378 730 110 669 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

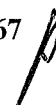
Kundfordringar		18 388	3 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 417	0
Summa kortfristiga fordringar		118 805	3 735

Kassa och bank

Kassa och bank		5 068 829	2 337 332
Summa kassa och bank		5 068 829	2 337 332
Summa omsättningstillgångar		5 187 634	2 341 067

SUMMA TILLGÅNGAR

339 566 364 113 010 067



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 650 000	0
Summa bundet eget kapital		230 650 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-375	-375
Årets resultat		1 089 743	0
Summa fritt eget kapital		1 089 368	-375
Summa eget kapital		231 739 368	-375
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	95 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	8	103 379 350	0
Övriga skulder		152 300	0
Summa långfristiga skulder		103 531 650	95 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 161 146	0
Förskott från kunder		0	12 300 000
Leverantörsskulder		2 568 217	511
Skatteskulder		8 470	0
Övriga skulder		77 041	5 709 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	480 472	0
Summa kortfristiga skulder		4 295 346	18 010 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 566 364	113 010 067

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Nettoomsättning		
Månadsavgifter	3 190 292	0
Hysesintäkter lokal momspliktig	863 542	0
Hysesintäkter garage	346 106	0
Debiterad elkostnad	174 022	0
Debiterad elkostnad och bredband med moms	9 980	0
Överlåtelseavgifter	28 980	0
Övriga intäkter	581 086	0
	5 194 008	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
El	307 921	0
Fjärrvärme	136 857	0
Vatten	77 553	0
Renhållning	93 347	0
Reparation o underhåll	8 119	0
Fastighetsskötsel	170 616	0
Försäkring	63 048	0
Kabel-TV & bredband	117 858	0
Fastighetsskatt	8 470	0
Övriga fastighetskostnader	605 230	0
	1 589 019	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revision	15 139	0
Redovisningstjänster	163 917	0
Övriga externa kostnader	12 552	0
	191 608	0

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 669 000	
Inköp	225 331 000	110 669 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 000 000	110 669 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 678 870	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 678 870	0
Utgående redovisat värde	334 321 130	110 669 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	72 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 000	0
Årets avskrivningar	-14 400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 400	0
Utgående redovisat värde	57 600	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Danske Bank	0,75	2019-01-31	104 540 496	0
			104 540 496	0
Kortfristig del av långfristig skuld			1 161 146	

Lån som ska betalas mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 98 193 398kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	45 500	0
Förutbetalda hyresintäkter	14 296	0
Upplupna räntekostnader	8 592	0
	68 388	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	108 940 000	108 940 000
	108 940 000	108 940 000

Linköping 5/3 2019


Beo Mellergård
Ordförande


Madeleine Björnberg

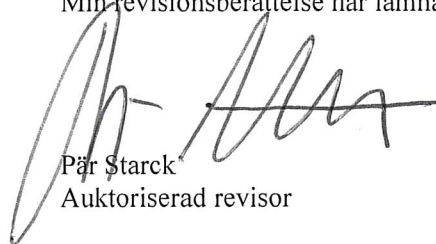

Oskar Landén


Bookan Ahmad


Petter Naimell


Richard Krantz

Min revisionsberättelse har lämnats 13/3 2019


Pär Starck
Auktoriserad revisor

Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad Revisor Pär Starck

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 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 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.

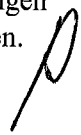
Styrelsens ansvar

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 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 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 tryggt 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 2019 - 08 - 13



Pär Starck

Auktoriserad revisor