

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

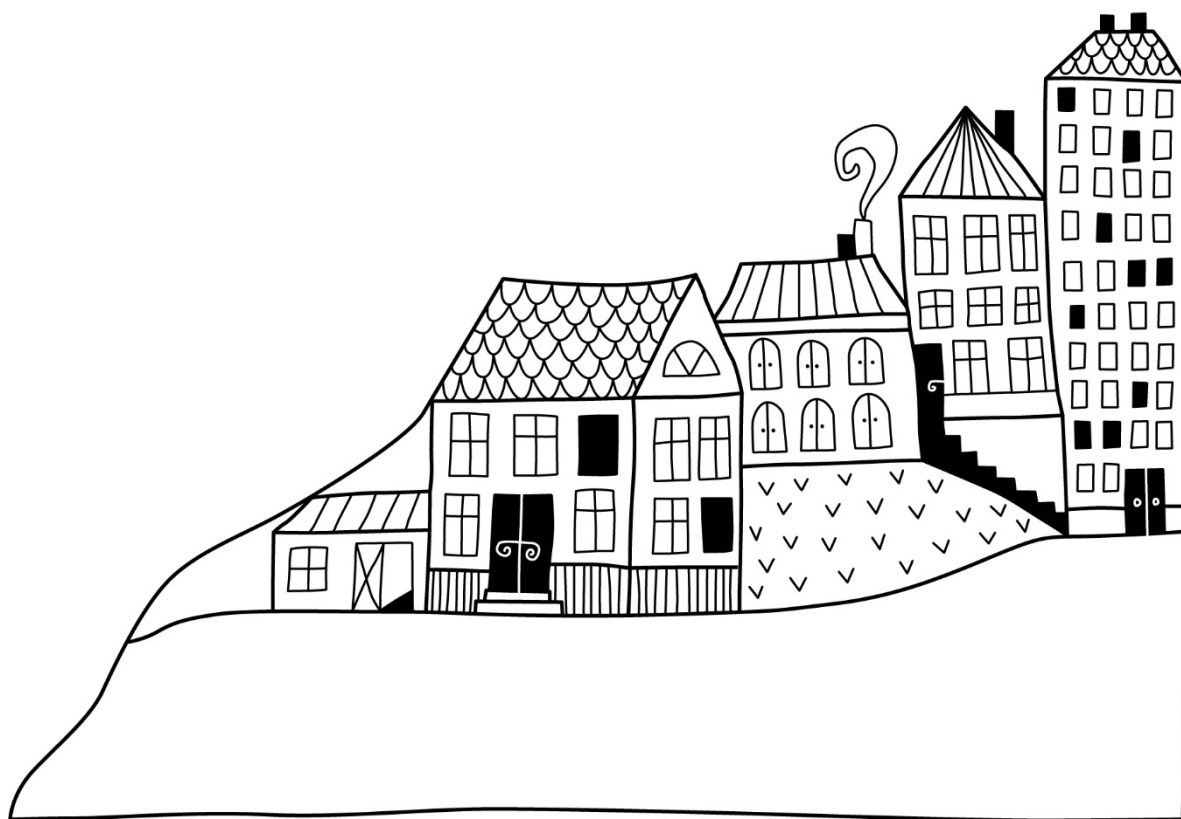
Brf Vasaportalen
Org nr: 769629-5539





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasaportalen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 973 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Automaten 14 i Linköpings kommun med 78 lägenheter samt 10 stycken blockuthyrda företagsbostäder. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Timmermansgatan 1A-1C.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten ingår i två samfälligheter som förvaltar en gemensamhetsanläggning, innergård och sopsug med andelstal 29,53% samt Vasastaden Samfällighetsförening 1 som förvaltar Krouthéns gata med andelstal 13% samt Timmermansgatan med andelstal 8%.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36 (samt 10 st 1 rok blockuthyrda)
1,5 rum och kök	5
2 rum och kök	6
3 rum och kök	28
4 rum och kök	3
Total bostadsarea	4 077 m ²
Total lokalarea	370 m²
Årets taxeringsvärde	141 621 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 621 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal under 2023 men föreningen har sedan tecknat avtal med Bredablick fr o m 2024-01-01.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Föreningen har investerat i brytskydd på entrédörr och källardörrar, ca 49 tkr. Denna investering skrivs av på 20 år.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 424 863 kr enligt föregående års resultatdisposition, vilket motsvarar 0,3%*taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Efter senaste stämma och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Persson	Ordförande	2024
Louise Stjernkvist	Ledamot	2025
Johanna Book Isaksson	Ledamot	2024
Senija Sinanovic	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Sjögren	Suppleant	2025
Göran Collin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant		

Efter stämman har styrelsen anlitat revisor Erik Mauritzson på Ernst and Young som revisor.

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Carlborg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Wall	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påverkats gällande höjda räntekostnader, och följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 216	4 167	3 970	4 006
Resultat efter finansiella poster*	735	576	707	772
Soliditet %*	67,1	66,8	66,5	66,2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	78	78	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	799	803	762	769
Energikostnad kr/kvm*	164	219	166	117
Sparande kr/kvm*	384	348	378	392
Skuldsättning kr/kvm*	14 077	14 182	14 287	14 391
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 355	15 469	15 583	15 697
Räntekänslighet %*	19,2	19,3	20,5	20,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter (bredband och debitering IMD för elförbrukning i respektive lägenhet).

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för elförbrukning i respektive lägenhet, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till bostadsrätthavaren. Trots detta inkluderas inte denna intäkt i beräkningen av nyckeltalet och detta ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 705 000	1 653 668	3 286 264	575 527
Disposition enl. årsstämmobeslut			575 527	-575 527
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut		424 863	-424 863	
Årets resultat				735 301
Vid årets slut	122 705 000	2 078 531	3 436 929	735 301

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 436 929
Årets resultat	735 301
Summa	4 172 230

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll (minst 0,3%*tax.värde enligt stadgar)	424 863
Att balansera i ny räkning i kr	3 747 367
Summa	4 172 230

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 216 108	4 166 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 036	0
Summa rörelseintäkter		4 402 144	4 166 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 349 103	-1 809 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 471	-217 269
Personalkostnader	Not 6	-126 951	-125 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-972 559	-972 356
Summa rörelsekostnader		-2 862 084	-3 124 307
Rörelseresultat		1 540 060	1 042 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 199	14 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 959	-480 910
Summa finansiella poster		-804 759	-466 770
Resultat efter finansiella poster		735 301	575 527
Årets resultat		735 301	575 527



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	186 232 741	187 156 550
Summa materiella anläggningstillgångar		186 232 741	187 156 550
Summa anläggningstillgångar		186 232 741	187 156 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 651	2 301
Övriga fordringar		134 741	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	111 153	221 487
Summa kortfristiga fordringar		275 545	223 840
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 646 864	4 573 078
Summa kassa och bank		5 646 864	4 573 078
Summa omsättningstillgångar		5 922 409	4 796 918
Summa tillgångar		192 155 150	191 953 468



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 705 000	122 705 000
Fond för yttre underhåll		2 078 531	1 653 668
Summa bundet eget kapital		124 783 531	124 358 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 436 929	3 286 264
Årets resultat		735 301	575 527
Summa fritt eget kapital		4 172 230	3 861 791
Summa eget kapital		128 955 761	128 220 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	38 131 680	42 799 000
Summa långfristiga skulder		38 131 680	42 799 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	24 468 920	20 267 520
Leverantörsskulder		85 407	288 383
Skatteskulder		132 420	123 750
Övriga skulder		37 572	45 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	343 391	208 840
Summa kortfristiga skulder		25 067 710	20 934 009
Summa eget kapital och skulder		192 155 150	191 953 468



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	735 301	575 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	972 559	972 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 707 860	1 547 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-51 705	-188 331
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-67 699	-166 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 588 456	1 193 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-48 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-465 920	-465 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-465 920	-465 920
Årets kassaflöde	1 073 786	727 564
Likvidamedel vid årets början	4 573 078	3 845 514
Likvidamedel vid årets slut	5 646 864	4 573 078

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 925 334	2 854 009
Hyror, lokaler	957 984	865 060
Övriga intäkter	0	27 633
Elavgifter	226 062	310 174
Debiterat bredband	106 728	109 728
Summa nettoomsättning	4 216 108	4 166 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 341	0
Elstöd	133 624	0
Övriga rörelseintäkter	40 071	0
Summa övriga rörelseintäkter	186 036	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-88 962	-193 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 210	-66 210
Vägavgifter	-9 118	0
Försäkringspremier	-80 662	-53 619
Kabel-TV	-94 216	-17 210
Bredband	0	-51 622
Serviceavtal	-8 241	0
Obligatoriska besiktningar	-38 584	0
Bevakningskostnader	-24 669	0
Övriga fastighetskostnader	0	-65 462
Förbrukningsinventarier	-2 000	0
Vatten	-114 679	-102 143
Fastighetsel	-437 210	-667 023
Uppvärmning	-178 173	-203 602
Sophantering och återvinning	-200 576	-212 894
Förvaltningsarvode drift*	-5 804	-176 105
Summa driftskostnader	-1 349 103	-1 809 572

*Fast förvaltningsarvode drift redovisas detta verksamhetsår under Övriga externa kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-367 845	-192 628
IT-kostnader	-1 161	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 361	-12 521
Övriga förvaltningskostnader	-13 509	-12 120
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 613	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Bankkostnader	-3 490	0
Övriga externa kostnader	-1 425	0
Summa övriga externa kostnader	-413 471	-217 269

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-96 600	-95 200
Sociala kostnader	-30 351	-29 910
Summa personalkostnader	-126 951	-125 110

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	193 439 112	193 439 112
	193 439 112	193 439 112
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	48 750	0
	48 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 487 862	193 439 112
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 282 562	-5 310 206
	-6 282 562	-5 310 206
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-972 356	-972 356
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-203	0
	-972 559	-972 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 255 121	-6 282 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	186 232 741	187 156 550
Varav		
Byggnader	186 184 194	187 156 550
Tillkommande utgifter	48 547	0
Totalt taxeringsvärde	141 621 000	141 621 000
<i>varav byggnader</i>	111 000 000	111 000 000
<i>varav mark</i>	30 621 000	30 621 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 520	1 776
Förutbetalda försäkringspremier	16 192	15 466
Upplupen intäkt elkorrigering	54 706	119 316
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 735	84 929
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 153	221 487

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	62 600 600	63 066 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 920	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 003 000	-20 267 520
Långfristig skuld vid årets slut	38 131 680	42 799 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,77%	2025-12-22	18 796 000,00	0,00	0,00	18 796 000,00
SWEDBANK	0,97%	2024-06-19	24 003 000,00	0,00	0,00	24 003 000,00
SWEDBANK	4,14%	2026-06-17	20 267 520,00	0,00	465 920,00	19 801 600,00
Summa			63 066 520,00	0,00	465 920,00	62 600 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras 2024-06-19. Detta lån redovisas som kortfristigt men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 465 920 kr årligen.



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 978	3 990
Upplupna elkostnader	64 964	137 121
Upplupna vattenavgifter	8 825	0
Upplupna värmekostnader	26 907	25 107
Upplupna kostnader för renhållning	13 912	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 194	29 622
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 611	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 391	208 840

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	70 595 000	70 595 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen följer händelseutvecklingen vad gäller ökade kostnader noga, och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Jan Persson
Ordförande

Senija Sinanovic

Louise Stjernkvist

Johanna Book Isaksson

Vår revisionsberättelsen har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Vasaportalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Vasaportalen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557519996969

Dokument

ÅR Brf Vasaportalen 2023-12-31 slutlig - kopia
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-06-14 13:59:42 CEST (+0200) av Daniel
Klasson (DK)
Färdigställt 2024-06-17 07:23:29 CEST (+0200)

Initierare

Daniel Klasson (DK)
Riksbyggen
daniel.klasson@riksbyggen.se

Signerare

Senija Sinanovic (SS)
ssenija@gmail.com
Signerade 2024-06-14 14:30:09 CEST (+0200)

Louise Stjernkvist (LS)
louise31@hotmail.se
Signerade 2024-06-14 14:43:49 CEST (+0200)

Jan Persson (JP)
jan.persson@outlook.com
Signerade 2024-06-14 16:53:58 CEST (+0200)

Johanna Book Isaksson (JBI)
johanna.bookisaksson@alten.se
Signerade 2024-06-16 21:59:04 CEST (+0200)

Erik Mauritzon (EM)
erik.mauritzson@se.ey.com
Signerade 2024-06-17 07:23:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

