

Brf Vasatorget i Linköping

Org.nr: 769629-5430

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Vasatorget i Linköping, organisationsnummer 769629-5430, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisningen i mindre företag (K2).

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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Linköpings kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

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

Styrelse

Ordförande	Klas Östergren	Vald till 2025
Ledamot	Anna Backman	Vald till 2025
Ledamot	Ulf Beckman	Vald till 2026
Ledamot	Thorbjörn Bergehed	Vald till 2026
Ledamot	Ulf Qwarfordt	Vald till 2026
Ledamot	Niklas Palmér	vald till 2025
Ledamot	Gustav Cederblad	vald till 2025
Suppleant	Liselotte Gyltén	Vald till 2025
Suppleant	Andreas Höggren	

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Revisor

Revisor Fridolf Gustavsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Nilsson Qwarfordt sammankallande, och ledamöterna Anita Jaeger, Jim Nilsson.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Timmermansgatan 3, 5 och 7

Krouthéns Gata 1, 3, 5, 7 och 9

Nybyggnadsår: 2016

Värdeår: 2016

Fastighetsbeteckning: AUTOMATEN 16

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	220
2 rok	38	2 017
3 rok	25	1 991
4 rok	3	312
Summa	72	4 540

Totalt antal bostadslägenheter: 72

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	725

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat är 289 tkr, vilket är 738 tkr högre än föregående år. Förbättringen i resultat är till stor del beroende av den höjning av årsavgifter med 12% som genomfördes under räkenskapsåret. Föreningens driftkostnader är jämfört med föregående år oförändrade dock har reparation och underhållskostnader minskad med 328 tkr mellan åren. Föreningens finansiella kostnader har jämfört med tidigare är ökat med 244 tkr som ett resultat av generellt högre ränteläge under 2024 jämfört med 2023.

Vid årsskiftet fanns likvida medel om 1 748 tkr fördelade på transaktionskonto i Swedbank och sparkonto i SBAB. Någon extra amortering av lån har ej gjorts under året.

Underhåll

Som ovan nämnts har underhållskostnaderna minskat jämfört med föregående år. Större poster under året har dock varit reparation och underhåll av ventilation och fönster hos våra hyresgäster.

Övrigt

Serviceavtal har under året tecknats med AB Byggbeslag gällande dörautomatiker på föreningens entrédörrar. Serviceavtal har också tecknats med Bravida gällande service under underhåll av brandlarm i den lokal som hyrs av Apart Direct.

I slutet av året har besiktning genomförts av föreningens fasader. Besiktningen kommer att ligga som underlag för uppdatering av den nuvarande underhållsplanen. En preliminär bedömning är att underhållskostnader för fasad ej kommer att föranleda höjda månadsavgifter utan rymmas i föreningens ordinarie verksamhet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	118	72 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	8	
Avgående medlemmar under året	13	113 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 8 överlåtelse skett.		
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	113	

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 464	4 811	4 883	4 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	- 450	626	463
Soliditet ¹ , %	71	71	70	70
Balansomslutning, tkr	214 219	215 049	216 450	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	830	741	706	687
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	922	790	786	
Skuldsättning / kvm	11 586	11 809		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 436	13 695		
Sparande / kvm	331	215		
Räntekänslighet	15	17		
Energikostnad / kvm	184	183		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	71		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

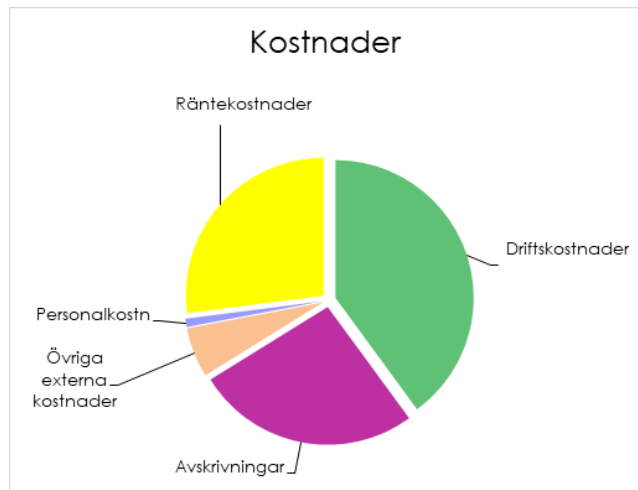
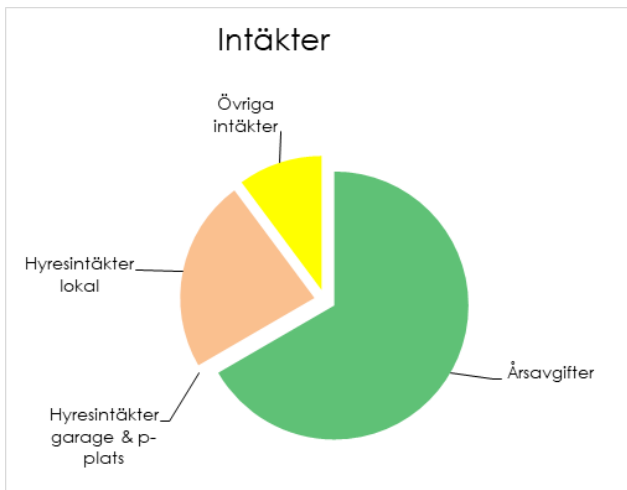
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 174 992 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 010 000	2 233 278	1 945 728	- 449 846
Resultatdisposition enligt stämman:				
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-151 000	151 000	
Reservering fond för yttre underhåll		475 032	-475 032	
Balanseras i ny räkning			- 449 846	449 846
Årets resultat				288 605
Belopp vid årets utgång	148 010 000	2 557 310	1 171 850	288 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 171 850
Årets resultat	288 605
Totalt	1 460 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	475 032
Balanseras i ny räkning	985 423
Totalt	1 460 455

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

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 464 021	4 811 388
Övriga rörelseintäkter		193 661	269 395
Summa Rörelseintäkter		5 657 682	5 080 783
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 145 049	-2 561 672
Övriga externa kostnader	3	-313 219	-286 644
Personalkostnader	4	-52 056	-57 291
Avskrivningar		-1 407 463	-1 433 300
Summa Rörelsekostnader		-3 917 787	-4 338 907
RÖRELSERESULTAT		1 739 895	741 876
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 919	29 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 479 209	-1 221 097
Summa Finansiella poster		-1 451 290	-1 191 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		288 605	-449 846
RESULTAT FÖRE SKATT		288 605	-449 846
ÅRETS RESULTAT		288 605	-449 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	211 969 231	213 376 694
Summa materiella anläggningstillgångar		211 969 231	213 376 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		211 969 231	213 376 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		259 310	113 133
Övriga fordringar		82 243	93 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	160 500	153 487
Summa kortfristiga fordringar		502 053	360 159
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 747 887	1 311 705
Summa kassa och bank		1 747 887	1 311 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 249 940	1 671 864
SUMMA TILLGÅNGAR			
		214 219 171	215 048 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 010 000	148 010 000
Fond för yttre underhåll		2 557 310	2 233 278
Summa bundet eget kapital		150 567 310	150 243 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 171 850	1 945 728
Årets resultat		288 605	-449 846
Summa fritt eget kapital		1 460 455	1 495 882
SUMMA EGET KAPITAL		152 027 765	151 739 160
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	18 500 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	21 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		18 500 000	21 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		255 951	331 838
Skatteskulder		146 880	146 880
Övriga skulder		70 641	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	717 934	655 689
Skulder till kreditinstitut	7	42 500 000	40 674 991
Summa kortfristiga skulder		43 691 406	41 809 398
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 691 406	41 809 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 219 171	215 048 558

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 739 895	741 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 407 463	1 433 300
Summa		3 147 358	2 175 176
Erhållen ränta		27 919	29 375
Erlagd ränta		-1 479 209	-1 221 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 696 068	983 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-141 895	113 840
Förändring av rörelseskulder		56 999	-10 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 611 172	1 086 514
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering lån		-1 174 992	-941 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 174 992	-941 144
Årets kassaflöde		436 180	145 370
Likvida medel vid årets början		1 311 706	1 166 335
Likvida medel vid årets slut		1 747 887	1 311 706

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Inventarier och anpassning lokaler	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 769 440	3 365 508
Hysesintäkter lokaler	1 357 860	1 273 781
Fastighetsskatt	45 540	34 435
Hysesintäkter förråd	18 400	19 050
Bredband	123 552	110 592
Debiterade vattenkostnader	54 000	54 000
Debiterade elkostnader	217 520	164 906
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-144 213	-210 520
Avräkning el/värme	21 922	-364
Totalt nettoomsättning	5 464 021	4 811 388

Totalt nettoomsättning

5 464 021

4 811 388

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	425 223	415 975
Uppvärmning	392 837	408 601
Vatten och avlopp	150 909	136 644
Sophämtning	190 932	176 882
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	3 811	8 405
Grundavtal hiss	1 873	0
Hissbesiktning	8 922	8 343
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	2 395
Övrig funktionell anläggningsservice	19 901	22 293
Brandskydd	0	2 408
Fastighetsskötsel	3 696	0
Fastighetsskötsel extra	17 109	914
Fastighetsstäd extra	725	4 353
Teknisk förvaltning	228 167	326 084
Bevakningskostnader	0	5 767
Porttelefon	3 285	1 082
Bredband	138 314	123 641
Försäkring	72 577	67 568
Försäkringsskador	1 500	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 440	73 440
Samfällighetskostnader	17 391	16 031
Gemensamhetsanläggningar	0	22 836
Förbrukningsmaterial	840	3 649
Övriga driftkostnader	0	14 617
Byggnad	19 804	0
Fönster	56 675	46 771
Portar och lås	97 595	168 827
Trapphus	0	12 419
Hiss	6 494	24 139
Tvättstuga	3 554	0
Sophantering/återvinning	15 932	14 384
Lokaler	1 675	171 620
Reparation och underhåll el	20 232	16 097
Uppvärmning	4 048	469
VVS	11 134	167 178
Ventilation	155 731	97 840
Gård/trädgård	725	0
Totalt driftkostnader	2 145 049	2 561 672

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	1 086	1 389
Arvode ekonomisk förvaltning	95 187	92 779
Extra ekonomisk förvaltning	5 741	16 662
Ekonomisk och teknisk förvaltning	0	5 000
Revisionsarvode	14 361	15 858
Webbsida	1 529	1 439
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	32 382	0
Advokat- och rättegångskostnader	15 063	0
Konsultarvode	20 450	0
Bankkostnader	4 829	4 834
Övriga administrativa kostnader	800	14 073
Föreningsomkostnader	3 143	7 435
Övriga kostnader	19 279	51 901
Kost. att vidarefakturera	99 368	75 274
Totalt övriga externa kostnader	313 219	286 644

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	43 000	46 500
Sociala kostnader	9 056	10 791
Totalt personalkostnader	52 056	57 291

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	114 321 547	114 321 547
Anskaffningsvärde mark	108 770 000	108 770 000
Utgående anskaffningsvärden	223 091 547	223 091 547
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 714 853	- 8 281 553
Årets avskrivningar	- 1 407 463	- 1 433 300
Utgående avskrivningar	-11 122 316	-9 714 853
Utgående redovisat värde	211 969 231	213 376 694
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	123 600 000	123 600 000
Taxeringsvärde mark	34 744 000	34 744 000
	158 344 000	158 344 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	44 750	40 612
Tele2 Sverige AB	35 775	33 326
FRUBO AB	8 383	7 932
Bredablick Förvaltning	71 592	66 232
OTIS AB	0	5 385
Summa	160 500	153 487

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 2858493857	2027-08-25	2,680 %	19 000 000	19 674 992
Nordea 3979 82 45857	2025-10-15	0,690 %	21 500 000	21 500 000
Nordea 3975 83 83280			0	21 000 000
Nordea 3975 84 75940	2025-11-27	2,941 %	20 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			61 000 000	62 174 992
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-42 500 000	-40 674 992
			18 500 000	21 500 000

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl räntor	120 279	126 794
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Tekniska Verken	97 844	105 112
Bixia AB	30 262	33 833
Förskottsintbetalda hyror och årsavgifter	425 328	370 939
Bredablick Förvaltn	26 015	0
Övriga uppl kostnader	3 206	4 011
Summa	717 934	655 689

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	73 190 000	73 190 000
Summa:	73 190 000	73 190 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Klas Östergren

Anna Backman

Ulf Beckman

Thorbjörn Bergehed

Ulf Qwarfordt

Niklas Palmér

Gustav Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Fridolf Gustavsson

Verifikat

Titel: Brf Vasatorget Årsredovisning 2024

ID: 423ce000-0e00-11f0-97e9-1f10aabe313e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-31

Underskrifter

Brf Vasatorget
qwarfordt@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 09:42 BankID ULF GEORG MARTIN
QWARFORDT

Brf Vasatorget
anna.backman.ab@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 10:04 BankID ANNA BACKMAN

Brf Vasatorget
thorbjornbergehed@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 12:59 BankID THORBJÖRN SÖREN GUSTAV
BERGEHED

Brf Vasatorget
ulf.beckman@gmail.com
Signerat: 2025-04-03 08:05 BankID ULF BECKMAN

Brf Vasatorget
palmer.niklas@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 09:49 BankID KARL-JOHAN
NIKLAS PALMÉR

Brf Vasatorget
g_cederblad@hotmail.com
Signerat: 2025-03-31 12:55 BankID Lars Gustav Cederblad

Brf Vasatorget
klas.ostergren@telia.com
Signerat: 2025-04-01 22:13 BankID KLAS ÖSTERGREN

Fridolf Revision
Fridolf@fridolfrevision.se
Signerat: 2025-04-03 08:15 BankID Fridolf Elmer
Gustavsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769629-5430 - Brf Vasatorget i Linköping - Årsredovisning.pdf	223.5 kB	8887 c661 082f 4473 67ae 33c2 8e6a 6a43 999c b695 a397 a632 de76 8c0c 2dbc e250

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-31	09:24	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-31	09:42	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av ULF GEORG MARTIN QWARFORDT. IP: 83.249.182.174
2025-03-31	09:49	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av KARL-JOHAN NIKLAS PALMÉR. IP: 193.203.13.103

Händelser

2025-03-31	10:04	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av ANNA BACKMAN. IP: 146.70.207.232
2025-03-31	12:55	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av Lars Gustav Cederblad. IP: 83.187.191.55
2025-03-31	12:59	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av THORBJÖRN SÖREN GUSTAV BERGEHED. IP: 83.185.92.107
2025-04-01	22:13	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av KLAS ÖSTERGREN. IP: 83.249.182.164
2025-04-03	08:05	Signerat Brf Vasatorget Genomfört med: BankID av ULF BECKMAN. IP: 83.249.164.128
2025-04-03	08:15	Signerat Fridolf Revision Genomfört med: BankID av Fridolf Elmer Gustavsson. IP: 217.215.221.204



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19