

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vasalunden  
Org nr: 769622-8407





---

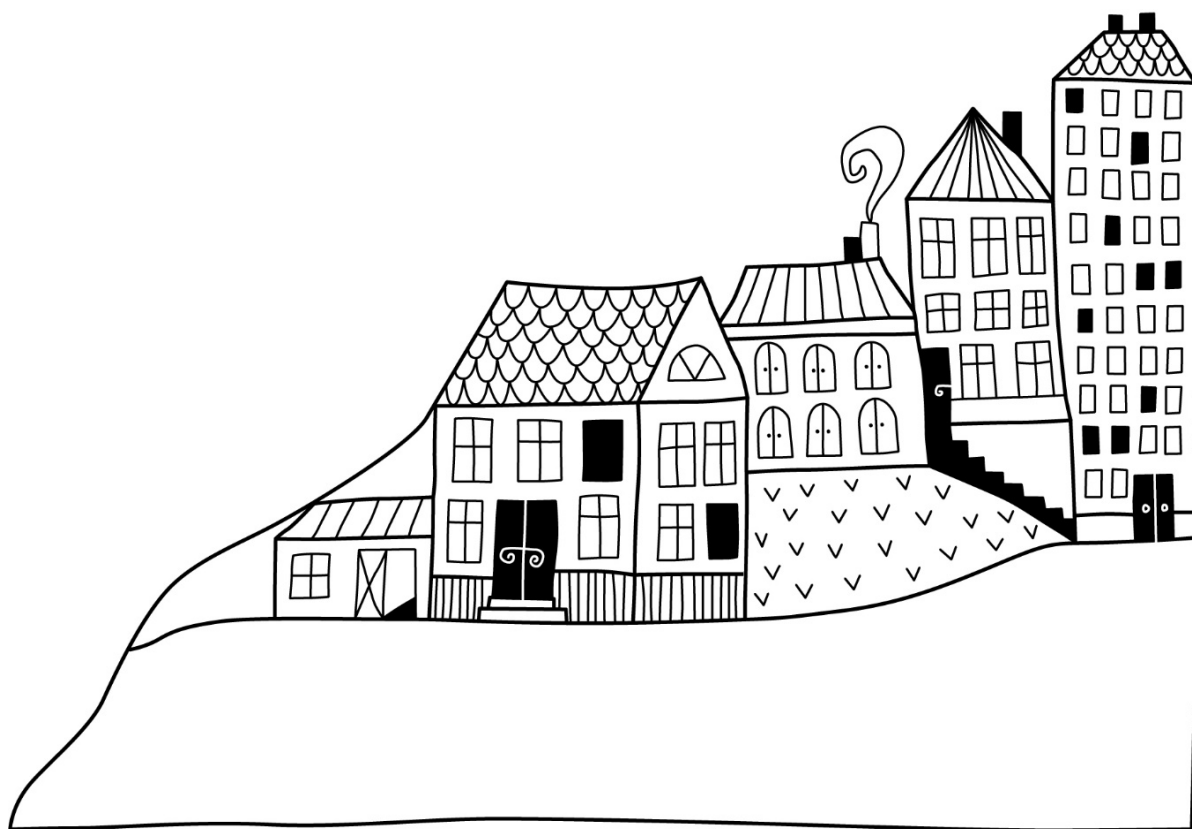
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vasalunden 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrologen 2 i Linköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 44 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. I föreningen finns också ett gym samt ett övernattningsrum. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Slöjdgatan 2, Timmermansgatan 4 och Götgatan 5 i Linköping.

RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 0     | 13    | 20    | 10    | 0     | 1      | 44    |

### Dessutom tillkommer

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser | MC-plats | Vinterförvaring<br>MC-plats |
|-------------|---------|--------|-----------|----------|-----------------------------|
|             | 1       | 33     | 3         | 2        | 4                           |

Total bostadsarea 3 628 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 024 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 123 264 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 123 264 000 kr



Riksbyggen MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

| Leverantör                                             | Avtalstyp                                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Hörmanns Svenska AB                                    | Garageport                                                           |
| Telia AB                                               | Telefon, Bredband/TV                                                 |
| ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB                  | Dörrautomatik                                                        |
| Golvteknik AB                                          | Behandling av garagegolv                                             |
| Riksbyggen ekonomiska förening (garage)                | Garageplatser (Blockhyra)                                            |
| Riksbyggen ekonomiska förening                         | Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel     |
| Nordisk Hiss AB (Bredablick AB)                        | Serviceavtal hissar                                                  |
| Bredablick AB                                          | Ute- & innemiljö                                                     |
| Bredablick AB                                          | Snöröjning                                                           |
| IL Recycling                                           | Miljöavfall                                                          |
| Opigo (Laddstolpar)                                    | Drift- och debiteringstjänsten Opigo CLOUD                           |
| Envac                                                  | Serviceavtal sopsug                                                  |
| Tekniska Verken                                        | Fjärrvärme/vatten                                                    |
| Tekniska Verken/Bixia                                  | Elnät/Elhandel                                                       |
| Riksbyggenförsäkring (Proinova)<br>Verisure<br>Centric | Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg<br>Brandlarm<br>Snöröjning |



## 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 380 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har genomfört investeringar på och runt fastigheten för 153 849 under räkenskapsåret.

## 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 (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 461 tkr (125 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investeringar.**

## Årets utförda investeringar

| Beskrivning | År   |
|-------------|------|
| Staket      | 2023 |
| Kodlås      | 2023 |

## Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                             | År   |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| Staket                                                                  | 2019 |
| Ljudabsorbenter & staket                                                | 2020 |
| Beläggning trappa                                                       | 2021 |
| Lackering av entrédörrar                                                | 2021 |
| Skurning samt impregnering av garagegolv med betongssåpa                | 2021 |
| Besiktning av brandutrustning                                           | 2021 |
| Funktionskontroll av fläkt tilluft (TA) och fläkt frånluft (FA) Hus A-C | 2021 |
| Funktionskontroll undercentral Hus A-C                                  | 2021 |

## Planerat underhåll kommande fem åren

| Beskrivning                               | Belopp  |
|-------------------------------------------|---------|
| Övriga utrymmen                           | 329 000 |
| Luftbehandlingssystem                     | 242 000 |
| Entréer, portar mm                        | 9 000   |
| Fasader, balkonger, altanter, fönster mm. | 11 000  |
| Anläggning för avfallshantering           | 21 000  |
| Inhägnader och inpasseringsanordningar    | 63 000  |
| Avloppsvattensystem i byggnad             | 47 000  |
| Gemensamma utrymmen                       | 766 000 |
| Uteplats, möbler etc                      | 80 000  |



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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Johan Thorfinn             | Ordförande         | 2025                                 |
| Anne-Sofie Forslind        | Sekreterare        | 2025                                 |
| Emilia Bergendahl          | Ledamot            | 2024                                 |
| Marcus Hanell              | Ledamot            | 2024                                 |
| Magnus Sterner             | Ledamot            | 2025                                 |
| Rafael Plawski             | Ledamot Riksbyggen | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Erik Jansson               | Suppleant      | 2024                                 |
| Inger Hallbäck             | Suppleant      | 2024                                 |
| Marwan Hanna               | Suppleant      | 2024                                 |
| Matthias Thorén            | Suppleant      |                                      |
|                            | Riksbyggen     | 2024                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Maria Johansson            | Auktoriserad revisor   | 2024                                 |
| Pär Nilsson                | Förtroendevald revisor | 2024                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Susanne Kostmann           | 2024                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Eva Fredriksson     | 2024                                 |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har föreningen villkorsändrat ett lån och bundit upp lånet på dagens räntenivåer. Det kommer att leda till högre räntekostnader. Föreningen har även gjort en extramortering på 1, 25mkr under räkenskapsåret.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 2 689 | 2 364 | 2 903 | 2 892 | 2 924 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -741  | -584  | -113  | 7     | -183  |
| Soliditet %*                                   | 81    | 80    | 81    | 81    | 81    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 79    | 69    | 85    | 83    | 85    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 488   | 423   | 534   | 534   | 540   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 166   | 155   | 114   | 120   | 136   |
| Sparande kr/kvm*                               | 85    | 112   | 217   | 237   | 197   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 856 | 6 146 | 6 167 | 6 178 | 6 189 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 856 | 6 146 | 6 167 | 6 178 | 6 189 |
| Räntekänslighet %*                             | 12,0  | 14,5  | 11,6  | 11,6  | 11,5  |

\*obligatoriska nyckeltal

### Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -741 075 kr för räkenskapsåret 2023-01-01 till 23-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar samt ökade driftkostnader. Föreningen har inte några stora planerade underhåll de kommande fem åren och har ett stabilt sparande kr/kvm som ligger i linje med underhållsplanen. Föreningen visar samtidigt ett negativt kassflöde på -798 372 kr för räkenskapsåret 2023, det negativa kassflödet har uppstått på grund av extramorteringen som skedde under året.





## 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.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### 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    | Underhålls-<br>fond | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början          | 122 515 000        | 2 678 982           | -3 414 324          | -583 653        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                    |                     | -583 653            | 583 653         |
| Reservering underhållsfond       |                    | 461 000             | -461 000            |                 |
| Årets resultat                   |                    |                     |                     | -741 075        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>122 515 000</b> | <b>3 139 982</b>    | <b>-4 458 977</b>   | <b>-741 075</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                    | -3 997 978        |
| Årets resultat                         | -741 075          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -461 000          |
| <b>Summa</b>                           | <b>-5 200 053</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 200 053**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 688 775                | 2 363 651                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 192 889                  | 492 633                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 881 664</b>         | <b>2 856 284</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 934 292               | -1 634 805               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -288 944                 | -164 038                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -63 875                  | -331 080                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 137 981               | -1 105 806               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 425 092</b>        | <b>-3 235 729</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-543 428</b>          | <b>-379 445</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 440                      | 2 112                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 56 856                   | 28 350                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -254 943                 | -234 670                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-197 647</b>          | <b>-204 208</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-741 075</b>          | <b>-583 653</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-741 075</b>          | <b>-583 653</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 144 053 036        | 144 993 892        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 8  | 361 156            | 404 432            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>144 414 192</b> | <b>145 398 324</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 9  | 22 000             | 22 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>22 000</b>      | <b>22 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>144 436 192</b> | <b>145 420 324</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Övriga fordringar                              |        | 187 908            | 91 648             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 98 464             | 707 536            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>286 372</b>     | <b>799 184</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 3 765 137          | 4 563 509          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 765 137</b>   | <b>4 563 509</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 051 509</b>   | <b>5 362 693</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>148 487 702</b> | <b>150 783 018</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 122 515 000 | 122 515 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 139 982   | 2 678 982   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 125 654 982 | 125 193 982 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -4 458 977  | -3 414 324  |
| Årets resultat                               |        | -741 075    | -583 653    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -5 200 052  | -3 997 978  |
| Summa eget kapital                           |        | 120 454 929 | 121 196 005 |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 27 140 000  | 18 840 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 27 140 000  | 18 840 000  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 100 000     | 9 750 000   |
| Leverantörsskulder                           |        | 219 320     | 360 516     |
| Skatteskulder                                |        | 45 280      | 49 970      |
| Övriga skulder                               |        | 93 352      | 84 765      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 434 820     | 501 762     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 892 772     | 10 747 013  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 148 487 702 | 150 783 018 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -741 075          | -583 653         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 137 981         | 1 105 806        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>396 906</b>    | <b>522 153</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 512 812           | -476 207         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -204 241          | 167 088          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>705 477</b>    | <b>213 034</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | -119 625          | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | -34 224           | -232 378         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-153 849</b>   | <b>-232 378</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -1 350 000        | -100 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 350 000</b> | <b>-100 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-798 372</b>   | <b>-119 344</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>4 563 509</b>  | <b>4 682 853</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>3 765 137</b>  | <b>4 563 509</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader               | Linjär              | 120      |
| Standardförbättringar   | Linjär              | 20       |
| Installationer          | Linjär              | 5-10     |
| Inventarier och verktyg | Linjär              | 5        |
| Markanläggningar        | 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 2 074 776                | 1 816 579                |
| Hyror, lokaler                     | 139 128                  | 125 508                  |
| Hyror, garage                      | 284 640                  | 280 504                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -6 304                   | -8 564                   |
| Vattenavgifter                     | 47 839                   | 56 985                   |
| Elavgifter                         | 148 696                  | 92 639                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>2 688 775</b>         | <b>2 363 651</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                     | 1 303                    | 0                        |
| Övernattningslägenhet               | 6 300                    | 10 409                   |
| Pant- och överlåtelseavgifter       | 7 772                    | 8 877                    |
| Erhållna statliga bidrag            | 101 647                  | 0                        |
| Erhållna skadestånd                 | 0                        | 446 552                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 11 866                   | 12 520                   |
| Försäkringsersättningar             | 64 000                   | 14 275                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>192 889</b>           | <b>492 633</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                         | -379 568                 | -135 712                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -22 640                  | -22 640                  |
| Försäkringspremier                   | -65 215                  | -58 149                  |
| Kabel- och digital-TV                | -122 894                 | -131 180                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 800                    | 4 400                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -19 037                  | -1 933                   |
| Serviceavtal                         | -9 171                   | -6 809                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -28 229                  | -75 721                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -61 831                  | -61 487                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -19 595                  | -32 248                  |
| Förbrukningsinventarier              | -12 905                  | -26 490                  |
| Vatten                               | -68 140                  | -62 089                  |
| Fastighetsel                         | -387 244                 | -380 322                 |
| Uppvärmning                          | -316 506                 | -280 851                 |
| Sophantering och återvinning         | -92 958                  | -86 396                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -332 162                 | -277 178                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 934 292</b>        | <b>-1 634 805</b>        |





**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -238 781                               | -107 031                               |
| Lokalkostnader                             | -1 750                                 | -2 500                                 |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -13 965                                | -11 402                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 019                                 | -4 792                                 |
| Kreditupplysningar                         | -13                                    | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 295                                 | -6 258                                 |
| Representation                             | -2 445                                 | -4 369                                 |
| Kontorsmateriel                            | -1 506                                 | -1 239                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 010                                 | -8 010                                 |
| Köpta tjänster                             | -7 277                                 | 0                                      |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -6 851                                 |
| Bankkostnader                              | -3 290                                 | -2 217                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 593                                 | -9 367                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-288 944</b>                        | <b>-164 038</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -27 863                                | -47 196                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -27 863                                | 0                                      |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -52**                                  | -235 609*                              |
| Sociala kostnader                                     | -8 098                                 | -48 275                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-63 875</b>                         | <b>-331 080</b>                        |

\*Avser onormalt styrelsearbete för åren 2020, 2021 & 2022 enligt stämmobeslut samt arvode till föreningsrevisor och valberedning.

\*\*Felperiodiserat föregående år. Bokfört arvode 4 844kr under räkenskapsåret till föreningsrevisor, valberedning samt ordförande stämma.



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 126 255 000        | 126 255 000        |
| Mark                                                   | 25 100 000         | 25 100 000         |
| Tillkommande utgifter                                  | 47 500             | 47 500             |
|                                                        | <b>151 402 500</b> | <b>151 402 500</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggning                                         | 119 625            | 0                  |
|                                                        | <b>119 625</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>151 522 125</b> | <b>151 402 500</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -6 400 493         | -5 348 369         |
| Tillkommande utgifter                                  | -8 115             | -5 740             |
|                                                        | <b>-6 408 608</b>  | <b>-5 354 109</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 052 124         | -1 052 124         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -2 375             | -2 375             |
| Årets avskrivning markanläggning                       | -5 981             | 0                  |
|                                                        | <b>-1 060 480</b>  | <b>-1 054 499</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 469 088</b>  | <b>-6 408 608</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>144 053 037</b> | <b>144 993 892</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 118 802 383        | 119 854 506        |
| Mark                                                   | 25 100 000         | 25 100 000         |
| Tillkommande utgifter                                  | 37 010             | 39 385             |
| Markanläggning                                         | 113 644            | 0                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 121 000 000        | 121 000 000        |
| Lokaler                                                | 2 264 000          | 2 264 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>123 264 000</b> | <b>123 264 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | 96 152 000         | 96 152 000         |
| <i>varav mark</i>                                      | 27 112 000         | 27 112 000         |



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | 140 958         | 37 231         |
| Installationer                                         | 355 560         | 226 909        |
|                                                        | <b>496 518</b>  | <b>264 140</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 103 727        |
| Installationer                                         | 34 224          | 128 651        |
|                                                        | <b>34 224</b>   | <b>232 378</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>530 742</b>  | <b>496 518</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | -14 982         | -621           |
| Installationer                                         | -77 104         | -40 158        |
|                                                        | <b>-92 085</b>  | <b>-40 779</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | -28 191         | -14 361        |
| Installationer                                         | -49 309         | -36 945        |
|                                                        | <b>-77 500</b>  | <b>-51 307</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | -43 173         | -14 982        |
| Installationer                                         | -126 412        | -77 104        |
|                                                        | <b>-169 585</b> | <b>-92 085</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-169 585</b> | <b>-92 085</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>361 157</b>  | <b>404 432</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | 97 785          | 125 976        |
| Installationer                                         | 263 372         | 278 457        |

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 22 000        | 22 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>22 000</b> | <b>22 000</b> |



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 0             | 65 215         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 117 109        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 32 335        | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 66 129        | 525 212        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>98 464</b> | <b>707 536</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                                     | 27 240 000        | 28 590 000        |
| Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000          | -9 750 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                            | <b>27 140 000</b> | <b>18 840 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK |            | 2024-03-01          | 9 650 000,00         | -8 400 000,00        | 1 250 000,00        | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 0,60%      | 2024-12-01          | 9 650 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 9 650 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,98%      | 2026-12-01          | 9 290 000,00         | 0,00                 | 100 000,00          | 9 190 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,41%      | 2027-12-01          | 0,00                 | 8 400 000,00         | 0,00                | 8 400 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>28 590 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 350 000,00</b> | <b>27 240 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 740 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 14 767         | 41 823         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 29 841         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 41 622         | 57 259         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 773          | 5 860          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 47 647         | 44 714         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 721          | 6 889          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 14 000         | 12 118         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 59 069         | 133 110        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 5 276          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 213 380        | 194 714        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>434 820</b> | <b>501 762</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 940 000 | 28 940 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Linköping, enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Johan Thorfinn

\_\_\_\_\_  
Anne-Sofie Forslind

\_\_\_\_\_  
Magnus Sterner

\_\_\_\_\_  
Emilia Bergendahl

\_\_\_\_\_  
Marcus Hanell

\_\_\_\_\_  
Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Pär Nilsson  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557515501680

## Document

Årsredovisning Vasalunden 2023  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2024-04-18 09:11:25 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)  
Finalised on 2024-05-02 17:29:03 CEST (+0200)

## Initiator

Oscar Dahlberg (OD)  
Riksbyggen  
oscar.dahlberg@riksbyggen.se

## Signatories

Johan Thorfinn (JT)  
johan@vasalunden.se  
+46703647576



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN ARNE THORFINN"  
Signed 2024-04-26 11:58:16 CEST (+0200)

Ann-Sofie Forslind (AF)  
anne-sofie.forslind@saabgroup.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNE-SOFIE FORSLIND"  
Signed 2024-04-18 09:13:47 CEST (+0200)

Magnus Sterner (MS)  
fastighetskonsult@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Nils Magnus Gustaf Sterner"  
Signed 2024-04-23 16:21:55 CEST (+0200)

Emilia Bergendahl (EB)  
emilia.bergendahl@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Lena Emilia Bergendahl"  
Signed 2024-04-23 08:23:01 CEST (+0200)





# Verification

Transaction 09222115557515501680

Marcus Hanell (MH)  
*macke\_lhc96@hotmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Marcus Eric Hanell"*  
*Signed 2024-04-24 14:12:29 CEST (+0200)*

Rafael Plawski (RP)  
*rafael.plawski@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Rafal Plawski"*  
*Signed 2024-04-18 10:22:13 CEST (+0200)*

Pär Nilsson (PN)  
*par.strix@hotmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pär Nilsson"*  
*Signed 2024-04-26 15:03:51 CEST (+0200)*

Maria Johansson (MJ)  
*Maria@blix-revision.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2024-05-02 17:29:03 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

