

**BRF Freja i Vikingstad Linköping**  
**Org nr 769637-6859**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2025**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Ordinarie föreningsstämma anordnades 2025-04-07 Vid stämman närvarade 34 medlemmar varav 22 st röstberättigande.

Efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Hallqvist	Ordförande	2026
Bertil Jansson	Ledamot	2026 (Avgått under året)
Tim Anderstedt	Ledamot	2026
Anders Karlsson	Ledamot	2026
Sonny Hasselquist	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möten efter årsstämman.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2022-09-14.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 116 000 (2 prisbasbelopp) kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bankeberg 11:342 i Linköping kommun. Fastigheten består av 56 lägenheter i 13 st huskroppar i 2 plan. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

8 st 2 rum och kök på 54 m<sup>2</sup>.

24 st 3 rum och kök på 70 m<sup>2</sup>.

24 st 4 rum och kök på 82 m<sup>2</sup>.

Därtill tillkommer det 2 st förrådsbyggnader som innehåller lägenhetsförråd, cykelförråd och undercentral (UC). Därtill tillkommer det 56 st parkeringsplatser varav 9 st har Elbils laddning och 15 st har uttag för motorvärmare.

Nybyggnadsår och värdeår är 2021. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.

Totala ytan är 4 080 m<sup>2</sup>.

Föreningen har en aktuell underhållsplan framtagen tillsammans med HSB. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhålls- och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 71 002 000 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Av det totala behovet bedöms 67 962 000 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 3 040 000 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll. Detta behov beräknas öka i takt med inflationen.

Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtit.  
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa Försäkringar.

Föreningen har ett avtal med Mälardalens Bostadsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk förvaltning och HSB om tillsyn och fastighetskötsel.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 220 700	3 170 514	3 122 890	2 866 832
Resultat efter finansiella poster	kr	-601 574	-880 445	-563 054	-307 390
Soliditet	%	66	66	66	66
Likviditet	%	363	323	291	203
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	712	695	681	625
Skuldsättning per kvm	kr	11 241	11 302	11 363	11 424
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 241	11 302	11 363	11 424
Energikostnad per kvm	kr	125	116	93	75
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,8	16,3	16,7	18,3
Sparande per kvm	kr	166	148	200	243
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,25	89,44	88,72	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen är nybildad år 2021 vilket bidrar till höga avskrivningar om -1 280 813 kr samt så har föreningen räntekostnader om -1 077 645 kr vilket har resulterat i en förlust för räkenskapsåret.

Föreningen har gjort amorteringar på sina lån om totalt 248 676 kr under räkenskapsåret.

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Därtill har föreningen en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	92 280 000	297 312	-3 037 987	-880 445
Reservering till yttre fond		843 000	-843 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-202 569	202 569	
Balansering av föregående års resultat			-880 445	880 445
Årets resultat				<u>-601 574</u>
Belopp vid årets utgång	<u>92 280 000</u>	<u>937 743</u>	<u>-4 558 863</u>	<u>-601 574</u>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 558 863
Årets resultat	-601 574
	<hr/>
	-5 160 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 800
I ny räkning balanseras	-5 221 237
	<hr/>
	-5 160 437

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-601 574
Dispositioner	-60 800
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-662 374

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	998 543
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
		1	
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 220 699	3 170 514
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 220 699</b>	<b>3 170 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 187 553	-1 174 125
Periodiskt underhåll	5	0	-202 569
Övriga externa kostnader	6	-157 895	-186 351
Arvoden och personalkostnader	7	-148 441	-133 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 813	-1 280 813
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 774 702</b>	<b>-2 977 499</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>445 997</b>	<b>193 015</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 074	44 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 077 645	-1 118 006
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 047 571</b>	<b>-1 073 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-601 574</b>	<b>-880 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-601 574</b>	<b>-880 445</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-601 574	-880 445
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	202 569
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-60 800	-843 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-662 374</b>	<b>-1 520 876</b>

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

131 573 433

132 841 034

Inventarier, verktyg och installationer

10

145 325

158 537

*Summa materiella anläggningstillgångar*

131 718 758

132 999 571

**Summa anläggningstillgångar**

**131 718 758**

**132 999 571**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12 309

9 740

Övriga fordringar

11

90 165

89 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 687

53 532

Klientmedel i SHB

2 537 920

2 053 286

*Summa kortfristiga fordringar*

2 695 081

2 205 695

**Summa omsättningstillgångar**

**2 695 081**

**2 205 695**

**Summa tillgångar**

**134 413 839**

**135 205 266**

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

92 280 000

92 280 000

Fond för yttre underhåll

937 743

297 312

*Summa bundet eget kapital*

93 217 743

92 577 312

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 558 863

-3 037 988

Årets resultat

-601 574

-880 445

*Summa fritt eget kapital*

-5 160 437

-3 918 433

**Summa eget kapital****88 057 306****88 658 879****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

15 965 061

32 104 194

**Summa långfristiga skulder****15 965 061****32 104 194****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

29 898 066

14 007 609

Leverantörsskulder

123 653

68 181

Övriga skulder

14

3 822

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

365 931

366 403

**Summa kortfristiga skulder****30 391 472****14 442 193****Summa eget kapital och skulder****134 413 839****135 205 266**

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster      445 998      193 016  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm      1 280 813      1 280 813

Erhållen ränta      30 074      44 545  
Erlagd ränta      -1 077 645      -1 118 006

**679 240**      **400 368**  
Ökning/minskning kundfordringar      1 489      -5 232  
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar      -6 242      -34 805  
Ökning/minskning leverantörsskulder      55 472      -13 434  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      3 351      -19 560

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **733 310**      **327 337**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld      -248 676      -248 676

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-248 676**      **-248 676**

**Årets kassaflöde**      **484 634**      **78 661**

**Likvida medel vid årets början**      **2 053 286**      **1 974 625**

**Likvida medel vid årets slut**      **2 537 920**      **2 053 286**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	15 år

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

769637-6859

**Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

**Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

**Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

**Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Årsavgifterna höjdes med 3 % från och med 2026-01-01.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 906 592	2 835 744
Hyror parkering & garage	167 750	181 700
Elavgifter	7 594	15 746
Kabel-TV avgifter	136 416	136 416
Övriga intäkter	6 598	6 458
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 224 950	3 176 064
Övriga vakanser hyresförluster	-4 250	-5 550
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 220 700</u></b>	<b><u>3 170 514</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten för föreningens medlemmar.  
Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet  
inklusive underhållsbehov.

BRF Freja i Vikingstad Linköping  
769637-6859

14(19)

**Not 4 Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	208 405	241 929
Reparationer, löpande underhåll	162 199	182 689
Elavgifter	57 692	53 103
Uppvärmning	315 389	299 134
Vatten och avlopp	135 937	122 162
Renhållning	92 289	89 007
Försäkringar	70 579	63 287
Kabel-TV / Internet	145 064	122 814
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 187 554</u></b>	<b><u>1 174 125</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK	0	59 650
Plåtarbete tak	0	142 919
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>202 569</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	1 600	0
Indrivning	3 160	6 164
Revision	25 441	20 950
Föreningsmöten	5 500	3 550
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 550	76 940
Övriga förvaltningskostnader	18 334	15 823
Konsultarvoden	10 413	55 000
Övriga externa tjänster	7 627	1 654
Medlems- och föreningsavgifter	6 270	6 270
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>157 895</u></b>	<b><u>186 351</u></b>

BRF Freja i Vikingstad Linköping  
769637-6859

15(19)

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	116 100	105 000
Sociala kostnader	32 341	28 641
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>148 441</u></b>	<b><u>133 641</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	29 008	42 758
Övriga ränteintäkter	1 066	1 788
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>30 074</u></b>	<b><u>44 546</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 222 510	-2 954 909
Årets avskrivningar	-1 267 601	-1 267 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 490 111	-4 222 510
Utgående planenligt värde	<u>120 422 108</u>	<u>121 689 709</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 151 325	11 151 325
Utgående planenligt värde	11 151 325	11 151 325
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>131 573 433</u></b>	<b><u>132 841 034</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	6 400 000
	<u>128 000 000</u>	<u>68 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>70 400 000</u>	<u>68 400 000</u>
	70 400 000	68 400 000

BRF Freja i Vikingstad Linköping  
769637-6859

17(19)

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	198 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	198 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 636	-26 424
Årets avskrivningar	-13 212	-13 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 848	-39 636
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>145 325</u></b>	<b><u>158 537</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	90 165	89 137
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>90 165</u></b>	<b><u>89 137</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,86	2026-08-31	13 758 933
SBAB	2,90	2027-09-14	16 052 097
SBAB	1,25	2026-08-27	16 052 097
Summa skulder till kreditinstitut			45 863 127
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-248 676
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-29 649 390
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			15 965 061
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 619 747

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	46 920 000	46 920 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 920 000</b>	<b>46 920 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	3 822	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>3 822</u></b>	<b><u>0</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-19.

Vikingstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karl Hallqvist  
Ordförande

Tim Anderstedt

Anders Karlsson

Sonny Hasselquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**KARL HALLKVIST** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Olof Emanuel Hallkvist

Karl Hallkvist

2026-03-31 21:01:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.70.66.183

**TIM ANDERSTEDT** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tim Andreas Anderstedt

Tim Anderstedt

2026-03-31 18:33:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.63

**ANDERS KARLSSON** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Johan Karlsson

Anders Karlsson

2026-03-31 14:55:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.66.147.114

**SONNY HASSELQUIST** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

### Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: SONNY HASSELQUIST

Sonny Hasselquist

2026-03-31 15:06:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.92.121

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

***2026-04-01 07:36:15 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.108



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Freja i Vikingstad Linköping, org.nr 769637-6859

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Freja i Vikingstad Linköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Freja i Vikingstad Linköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**EMIL NILSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

***2026-04-01 07:38:01 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.108