

Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping

Org.nr: 769629-1488

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping, organisationsnummer 769629-1488, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastighet i Linköping: Automaten 12. Byggnaden är uppförd år 2017 och föreningen bildades 2017.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet på Thorells gata 1 och 3 samt Krouthéns gata 2 i Linköping upplåta lägenheter för permanent boende, upplåta lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande samt erbjuda lokaler för uthyrning åt medlemmar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av styrelseledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping är en del i Vasastaden Samfällighetsförening 1 där verksamhet består i att förvalta, dvs ombesörja administration, skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningarna Linköping Vasastaden ga:2-6. Gemensamhetsanläggningarnas ändamål är parkering, grönområden och vägar. De olika gemensamhetsanläggningarna hanteras som olika verksamhetsgrenar

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring
Länsförsäkringar Östgöta

- Styrelse**
- Ordförande Peter Persson
 - Ledamot Marie Brodén
 - Ledamot Albin Kagevik Roos
 - Ledamot Håkan Ljungberg
 - Ledamot Peter Nyström
 - Ledamot Elis Peterson
 - Ledamot Daniel Ström
 - Suppleant Tore Allert
 - Suppleant Maria Holm
 - Suppleant Petra Jaensson

Revisor
Revisor Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
På stämman deltog 16 medlemmar.

Under 2025 har det genomförts 11 protokollförda styrelsemöten.

Avtal och försäkringar 2025

- Fastigheten och medlemmarnas bostadsrättstillägg är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.
 - FRUBO AB sköter den ekonomiska förvaltningen.
 - TESÅB AB ansvarar för den tekniska förvaltningen, inklusive städning from januari 2025.
 - Securitas ansvarar för fastighet- och störningsjour på obekvämt arbetstid.
 - PreZero AB sköter tömning i föreningens soprum.
 - Envac AB ansvarar för fjärrövervakning och service av den del av sopsugen som är en del av fastigheten.
- Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för den del av sopsugen som löper utanför fastigheten samt för hämtning av de sopor som slängts ner i sopsugen.
- Tekniska Verken i Linköping AB levererar fjärrvärme och vatten samt förser föreningen med el genom dotterbolaget Bixia AB.
 - Motum (fd Nordisk Hiss AB) ansvarar för underhåll och skötsel av hissar.
 - Dekra Industrial AB utför besiktning av fastighetens hissar och garageport.
 - Opening Mälardalen utför service på fastighetens garageport.
 - Certego är föreningens samarbetspartner gällande passersystem.
 - RHEL har serviceavtal med föreningen gällande fastighetens ventilationssystem.
 - Stångå Rörservice har föreningen ett serviceavtal med gällande VS System (värme och sanitet).
 - Presto AB ansvarar för besiktning av fastighetens brandskydd.
 - Tele 2 gällande kollektiv leverans av bredband, TV och telefoni. Föreningens relationer till sina avtalspartners är föremål för återkommande utvärdering och diskussion i styrelsen.

Föreningens relationer till sina avtalspartners är föremål för återkommande utvärdering och diskussion i styrelsen.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Thorells gata 1 & 3

Krouthéns gata 2

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Automaten 12

Föreningsfakta

Föreningen består av två huskroppar med totalt 50 lägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök. Utöver lägenheter och innergård ingår relaxavdelning med gym, bubbelpool och bastu. I källarplan återfinns lägenhetsförråd, parkeringsgarage, cykelförråd och ett övernattningsrum. Lägenheterna fördelar sig enligt nedan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	71
2 rok	14	665
3 rok	16	1 307
4 rok	14	1 383
5 rok	4	475
Summa	50	3 901

Totalt antal bostadslägenheter: 50

Garage

Antal platser
37

Det finns även **14 cykelplatser samt 6 MC-platser**.

Garageytan är beräknad efter schablon på 12 kvm / plats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut med höjning av hyresavgiften med 10% from 2026-01-01.
- Omförhandling av lån from 15 oktober med belopp 16.700.000 kr hos Handelsbanken till 2,59% fast ränta tom 2028-10-15.
- Pollare/belysning på innergården, undersökning pågår av elektriker.
- Inköp av ny dator med programvara för avläsning av förbrukning el-, vatten och värme.
- Montering av filterboxar (filter) vid kanalfäktar i garage.
- Stor vattenskada i en lägenhet i B-huset pga stopp i avloppet av oklar anledning.

Medlemsinformation

84 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 84

50 bostadsrätter

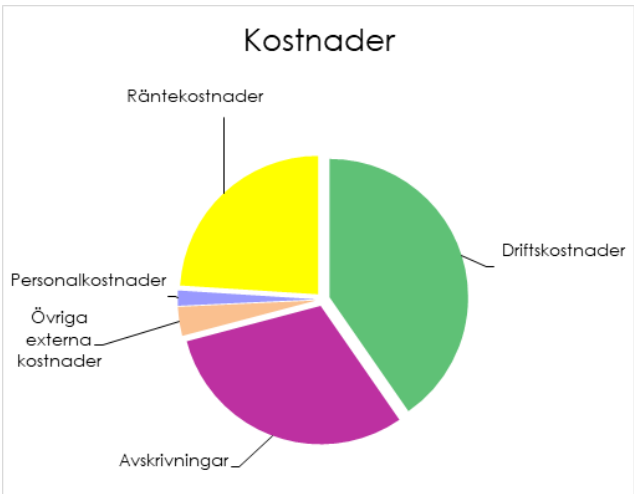
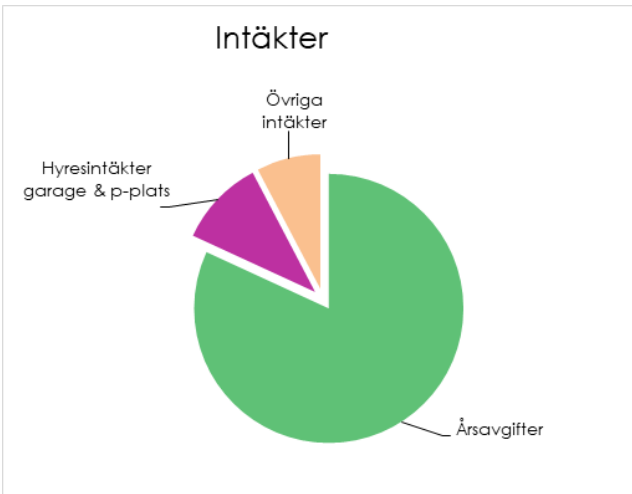
84 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 153	3 675	3 247	3 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	- 289	- 7	1 244
Soliditet ¹ , %	73	73	73	72
Balansomslutning	182 643	183 776	183 819	184 748
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	944	825	713	
Skuldsättning / kvm	11 080	11 197	11 338	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 341	12 472	12 628	
Sparande / kvm	316	213	129	
Räntekänslighet	13	15	18	
Energikostnad / kvm*	176	174	168	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	86	78	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Medlemmarna blir debiterade el, varmvatten samt kallvatten utefter egen förbrukning.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 510 000 kronor.

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 055 000	1 725 519	2 115 550	- 289 076
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		295 543	-295 543	
Balanseras i ny räkning			- 289 076	289 076
Årets resultat				191 683
Belopp vid årets utgång	130 055 000	2 021 062	1 530 931	191 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 530 931
Årets resultat	191 683
Totalt	1 722 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	295 543
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 63 295
Balanseras i ny räkning	1 490 366
Totalt	1 722 614

Avsättning till fond för yttre underhåll sker utefter underhållsplan.

lanspråktagande av fond för yttre underhåll avser underhåll kring individuell mätning.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 153 314	3 675 273
Övriga rörelseintäkter	2	91 567	71 284
Summa rörelseintäkter		4 244 881	3 746 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 642 978	-1 669 431
Övriga externa kostnader	4	-137 275	-139 512
Personalkostnader	5	-71 888	-66 173
Avskrivningar		-1 241 472	-1 219 620
Summa rörelsekostnader		-3 093 613	-3 094 736
RÖRELSERESULTAT		1 151 268	651 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 568	11 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 970	-952 581
Summa finansiella poster		-959 402	-940 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 866	-289 076
RESULTAT FÖRE SKATT		191 866	-289 076
SKATTER			
Övriga skatter	6	-183	0
Summa skatter		-183	0
ÅRETS RESULTAT		191 683	-289 076

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	180 726 162	182 038 588
Summa materiella anläggningstillgångar		180 726 162	182 038 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 726 162	182 038 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 126	3 378
Övriga fordringar		171	45 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	105 677	77 139
Summa kortfristiga fordringar		106 974	125 575
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 820 046	926 236
Summa kassa och bank		1 820 046	926 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 927 020	1 051 811
SUMMA TILLGÅNGAR		182 653 182	183 090 399



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 055 000	130 055 000
Fond för yttre underhåll		2 021 062	1 725 519
Summa bundet eget kapital		132 076 062	131 780 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 530 931	2 115 550
Årets resultat		191 683	-289 076
Summa fritt eget kapital		1 722 614	1 826 474
SUMMA EGET KAPITAL		133 798 676	133 606 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 700 000	47 741 500
Summa långfristiga skulder		34 700 000	47 741 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 441 500	910 000
Leverantörsskulder		119 695	128 589
Skatteskulder		5 302	29 985
Övriga skulder		642	188 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	587 367	484 515
Summa kortfristiga skulder		14 154 506	1 741 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 653 182	183 090 399



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 151 268	651 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 241 472	1 219 620
Summa		2 392 740	1 871 442
Erhållen ränta		16 568	11 684
Erlagd ränta		-975 970	-952 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 433 338	930 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		18 601	-48 180
Förändringar av rörelseskulder		-119 083	170 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 332 856	1 052 434
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Korrigerig av inventarier		70 954	-138 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		70 954	-138 175
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-510 000	-610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-510 000	-610 000
Årets kassaflöde		893 810	304 259
Likvida medel vid årets början		926 236	621 977
Likvida medel vid årets slut		1 820 046	926 236

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	114	ca 0,88
Laddboxar	15	6,7

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 480 060	2 981 695
Hysesintäkter garage och p-platser	444 000	446 786
Hysesintäkter cykelplatser	11 100	11 700
Debiterade vattenkostnader	82 219	81 972
Debiterade elkostnader	135 935	153 120
Totalt nettoomsättning	4 153 314	3 675 273

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Gästlägenhet	14 100	12 300
Vidarefakturerade kostnader	0	6 427
Försäkringsersättningar	11 499	15 376
Övriga ersättningar och intäkter	65 968	37 181
Totalt övriga rörelseintäkter	91 567	71 284

Not 3. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	322 707	350 796
Uppvärmning	344 665	316 590
Vatten och avlopp	96 450	87 609
Sophämtning	93 440	88 407
Service värmeanläggning	24 842	0
Grundavtal hiss	16 462	34 177
Hissbesiktning	5 100	4 108
Övrig funktionell anläggningsservice	11 549	6 359
Grovsopor/återvinning	33 176	60 838
Fastighetsskötsel	184 800	113 637
Fastighetsskötsel extra	1 538	0
Fastighetsstäd	0	42 282
Fastighetsstäd extra	6 967	13 196
Snöröjning/sandning	10 962	9 344
Bevakningskostnader	18 872	20 068
Porttelefon	3 309	3 225
Bredband	168 024	165 636
Försäkring	57 577	53 347
Försäkrings-skador	24 698	4 618
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 740	27 670
Samfällighetskostnader	18 304	18 304
Förbrukningsmaterial	13 267	5 491
Förbrukningsinventarier	7 755	0
Reparation och underhåll	65 058	65 669
Reparation och underhåll portar och lås	9 627	35 666
Reparation och underhåll hiss	0	48 725
Reparation och underhåll källare	12 258	0
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	7 692	15 867
Reparation och underhåll el	11 832	15 277
Reparation och underhåll VVS	2 373	28 497
Reparation och underhåll ventilation	28 610	24 356
Reparation och underhåll gård/trädgård	4 517	5 941
Reparation- och underhållsmaterial	4 806	3 730
Totalt driftkostnader	1 642 978	1 669 431

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	3 120	3 240
Arvode ekonomisk förvaltning	92 244	87 288
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 663
Revisionsarvode	20 000	22 213
Webbsida	4 653	4 638
Bankkostnader	5 074	4 519
Övriga administrativa kostnader	5 144	6 290
Föreningsomkostnader	3 928	4 737
Övriga kostnader	3 113	2 925
Totalt övriga externa kostnader	137 275	139 512

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	14 588	13 673
Totalt personalkostnader	71 888	66 173

Not 6. Övriga skatter	2025	2024
Övriga skatter	183	0
Totalt övriga skatter	183	0

Avser statlig skatt föregående år.

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	139 754 774	139 754 774
Anskaffningsvärde mark	46 600 000	46 600 000
Utgående anskaffningsvärden	186 354 774	186 354 774
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 316 186	- 3 096 566
Årets avskrivningar	- 1 312 426	- 1 219 620
Utgående avskrivningar	-5 628 612	-4 316 186
Utgående redovisat värde	180 726 162	182 038 588
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	106 174 000	103 767 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	29 000 000
	131 174 000	132 767 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	128 000 000	130 000 000
Lokaler	3 174 000	2 767 000
	131 174 000	132 767 000

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	19 624	18 337
Securitas	4 159	3 919
FRUBO AB	7 960	7 687
Com Hem AB	42 553	42 006
Certego AB	5 190	5 190
Tesåb AB	15 764	0
Upplupna ränteintäkter	10 427	0
Summa	105 677	77 139

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån Danske Bank 58354	2026-12-30	2,5 %	13 441 500	13 951 500
Lån SHB 16506	2027-12-01	2,49 %	18 000 000	18 000 000
Lån SHB 626224	2028-09-30	2,59 %	16 700 000	16 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 141 500	48 651 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 441 500	-910 000
			34 700 000	47 741 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	73 021	48 207
Förskottsinbetalda hyror & avgifter	419 118	332 971
Stena Recycling	0	4 800
Tekniska verken	81 926	76 801
Bixia	13 302	21 736
Summa	587 367	484 515

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000
Summa:	55 945 000	55 945 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Peter Persson
Ordförande

Marie Brodén
Ledamot

Albin Kagevik Roos
Ledamot

Håkan Ljungberg
Ledamot

Peter Nyström
Ledamot

Elis Peterson
Ledamot

Daniel Ström
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

Verifikat

Titel: Brf Vasastaden - Årsredovisning 2025

ID: c48e4690-331e-11f1-8b1a-3180fdd2e0dd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-08

Underskrifter

Brf Vasastaden
elis@ljungsgarden.se
Signerat: 2026-04-08 10:48 BankID Elis Carl Peterson

Brf Vasastaden
haklj@hotmail.com
Signerat: 2026-04-08 18:31 BankID Bengt Håkan Ljungberg

Brf Vasastaden
marie@roomzzz.se
Signerat: 2026-04-08 20:55 BankID MARIE BRODÉN

Brf Vasastaden
akagevik@gmail.com
Signerat: 2026-04-13 09:29 BankID ALBIN KAGEVIK ROS

Brf Vasastaden
peter.persson@live.se
Signerat: 2026-04-08 17:55 BankID Bengt Peter Nils Persson

Brf Vasastaden
nettodanne@gmail.com
Signerat: 2026-04-08 19:47 BankID Karl Daniel Ström

Brf Vasastaden
peter.nystrom56@gmail.com
Signerat: 2026-04-10 12:27 BankID Nils Peter Nyström

Revisor - Bo Revision
joakim.mattsson@borevision.se
Signerat: 2026-04-14 14:11 BankID Joakim Mattsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
214 Original.pdf	405.0 kB	6e4e fba9 9042 6021 730b efc0 79e9 6efb edf0 bf43 b3ab c6f2 d805 8214 aeb1 c96c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-08	09:47	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-08	10:48	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Elis Carl Peterson. IP: 90.227.192.217
2026-04-08	17:55	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Bengt Peter Nils Persson. IP: 83.249.73.91
2026-04-08	18:31	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Bengt Håkan Ljungberg. IP: 188.149.169.93

Händelser

2026-04-08	19:47	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Karl Daniel Ström. IP: 188.148.246.13
2026-04-08	20:55	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av MARIE BRODÉN. IP: 213.100.192.61
2026-04-10	12:27	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Nils Peter Nyström. IP: 151.177.36.141
2026-04-13	09:29	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av ALBIN KAGEVIK ROS. IP: 213.115.245.67
2026-04-14	14:11	Signerat Revisor - Bo Revision Genomfört med: BankID av Joakim Mattsson. IP: 46.39.119.87



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping
Org.nr 769629-1488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköpings 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Titel: Brf Vasastaden - Revisionsberättelse

ID: 548d1190-331f-11f1-a052-b731d5ff4925

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-08

Underskrifter

Revisor - Bo Revision

joakim.mattsson@borevision.se

Signerat: 2026-04-14 14:10 BankID Joakim Mattsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping 2025-12-31.pdf	64.9 kB	9923 bd57 cbbc a0f6 d12e 32a6 ee35 a183 645d c009 093c 6604 f79c 64cd bdc0 7a4c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-08	09:48	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-14	14:10	Signerat Revisor - Bo Revision Genomfört med: BankID av Joakim Mattsson. IP: 46.39.119.87



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet 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: 1.22