

Bostadsrättsföreningen Vasafortet i Linköping

Org.nr: 769633-4452

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasafortet i Linköping, organisationsnummer 769633-4452, 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Mikael Karlsson
Ledamot	Emil Andersson
Ledamot	Otto Ottosson
Ledamot	Ludvig Halldan
Ledamot	Johanna Selerud
Suppleant	Carl Henrik Prestor
Suppleant	Johan Mattsson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Revisor

Revisor Fridolf Gustavsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stellan Eklöf.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Erdtmans gata 1 och 3

Slöjdgatan 5

Idun Lovéns gata 2 och 4

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2018

Fastighetsbeteckning: ALNEN 17

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	12	395
2 rok	42	2 360.5
3 rok	19	1 547
4 rok	4	393
Summa	77	4 695.5

Totalt antal bostadslägenheter: 77

Totalyta (m²): 5 099.5

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	7	404

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året kompletterat vår solcellsanläggning genom att installera ett batterilager. Detta gör att vi kan lagra vår egenproducerade el för att använda den mer effektivt, vilket ytterligare bidrar till att sänka föreningens elkostnader.

I syfte att optimera fastighetens fjärrvärmeanvändning har vi installerat temperaturmätare i ett urval av lägenheter. Dessa mätare hjälper oss att få en jämnare inomhustemperatur och minska onödig energiförbrukning.

Med anledning av att 3G-nätet stängs ner har vi bytt ut nödtelefonerna i samtliga hissar. Detta är en nödvändig åtgärd för att säkerställa att larmfunktionerna fortsätter att fungera.

Vi har även utfört ett planerat underhåll av föreningens ytterdörrar i form av ommålning. Detta är en del i vårt löpande arbete för att bevara dörrarnas skick och skydda dem mot väder och vind.

Medlemsinformation

77 bostadsrätter

117 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 760	3 752	3 517	3 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 512	- 607	- 323	23
Balansomslutning	209 230	211 838	212 709	213 508
Soliditet ¹ , %	86	85	85	85
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	735	722	726	
Skuldsättning / kvm	5 633	5 980	6 124	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 118	6 494	6 651	
Sparande / kvm	223	185	232	
Räntekänslighet	8	9	9	
Energikostnad / kvm	153	151	148	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	88	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital / Totala tillgångar x 100

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.

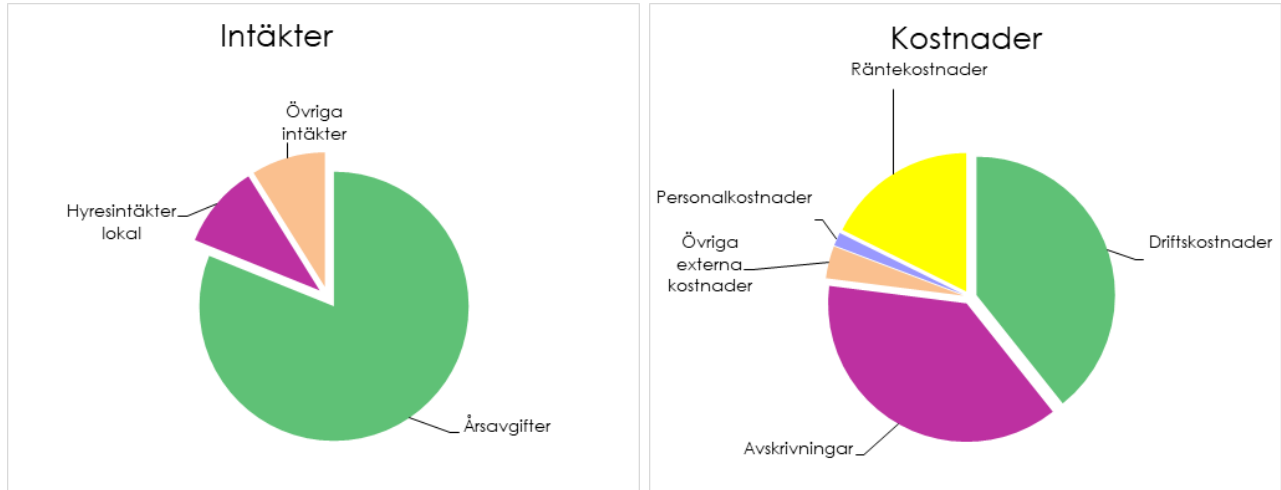
Uppllysning vid förlust

Föreningens ekonomi ser vi fortfarande som god då vi har ett positivt kassaflöde och har kunnat amorterat 500 000:- utöver ordinarie amortering.

Detta har gjort att föreningens skuldsättning ligger under 6000 kr/kvm.

Styrelsens strategi har varit att kontinuerligt minska föreningens skuldsättning vilket då även minskar räntekänsligheten.

Då vi efter utförd garantibesiktning ej sett några större behov av underhållsåtgärder anser vi i nuläget att det är bättre att minska storleken på våra lån än att avsätta en summa för framtida underhållsbehov.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 767 335 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 950 000	2 141 172	- 2 218 405	- 607 189
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		478 293	-478 293	
Balanseras i ny räkning			-607 189	607 189
Årets resultat				-512 473
Belopp vid årets utgång	180 950 000	2 619 465	- 3 303 887	- 512 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 303 887
Årets resultat	- 512 473
Totalt	- 3 816 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	479 433
Balanseras i ny räkning	- 4 295 793
Totalt	- 3 816 360

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde sättas av till fond för yttre underhåll. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 759 731	3 752 179
Övriga rörelseintäkter		90 928	96 069
Summa rörelseintäkter		3 850 659	3 848 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 718 021	-1 642 819
Övriga externa kostnader	3	-165 009	-156 888
Personalkostnader		-67 485	-105 950
Avskrivningar		-1 648 992	-1 549 926
Summa rörelsekostnader		-3 599 507	-3 455 583
RÖRELSERESULTAT		251 152	392 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 632	62 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 257	-1 062 609
Summa finansiella poster		-763 625	-999 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-512 473	-607 189
RESULTAT FÖRE SKATT		-512 473	-607 189
ÅRETS RESULTAT		-512 473	-607 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	208 818 503	210 404 995
Summa materiella anläggningstillgångar		208 818 503	210 404 995
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 818 503	210 404 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 031	4 444
Övriga fordringar		56 904	56 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	109 236	104 835
Summa kortfristiga fordringar		185 171	165 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		225 920	1 266 809
Summa kassa och bank		225 920	1 266 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		411 091	1 432 653
SUMMA TILLGÅNGAR		209 229 594	211 837 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 950 000	180 950 000
Fond för yttre underhåll		2 619 465	2 141 172
Summa bundet eget kapital		183 569 465	183 091 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 303 887	-2 218 405
Årets resultat		-512 473	-607 189
Summa fritt eget kapital		-3 816 360	-2 825 594
SUMMA EGET KAPITAL		179 753 105	180 265 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		130 834	218 714
Skatteskulder		52 420	48 620
Övriga skulder		61 552	38 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	505 486	772 276
Skulder till kreditinstitut	7	28 726 197	30 493 533
Summa kortfristiga skulder		29 476 489	31 572 070
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 476 489	31 572 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 229 594	211 837 648

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		251 153	392 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 648 992	1 549 926
Summa		1 900 145	1 942 592
Erhållen ränta		10 632	62 755
Erlagd ränta		-774 257	-1 062 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 136 519	942 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-19 327	-5 514
Förändring av rörelseskulder		-328 246	470 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		788 946	1 408 061
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ombyggnation lokal			-513 775
Solcellsanläggning		-62 500	-499 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 500	-1 013 650
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-1 767 335	-735 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 767 335	-735 402
Årets kassaflöde		-1 040 889	-340 991
Likvida medel vid årets början		1 266 808	1 607 799
Likvida medel vid årets slut		225 920	1 266 808

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Ombyggnation lokal	6	16,67
Solcellsanläggning	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 232 992	3 232 992
Hysesintäkter lokaler	380 234	378 814
Fastighetsskatt	5 710	2 484
Hysesintäkter förråd	25 050	0
Debiterade elkostnader	218 644	156 889
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-102 899	-19 000
Totalt nettoomsättning	3 759 731	3 752 179

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	281 537	304 987
Uppvärmning	317 031	295 017
Vatten och avlopp	181 077	172 528
Sophämtning	158 742	179 165
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	24 671
Hissbesiktning	11 270	10 851
Energideklaration	6 742	0
Brandskydd	16 150	1 375
Fastighetsskötsel	170 706	170 249
Fastighetsskötsel extra	7 422	13 313
Fastighetsstäd	72 248	57 098
Fastighetsstäd extra	3 568	2 368
Porttelefon	95 489	25 560
Bredband	129 171	127 551
Försäkring	82 872	76 070
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 110	24 310
Samfällighetskostnader	23 547	23 547
Förbrukningsmaterial	1 839	1 400
Förbrukningsinventarier	796	0
Portar och lås	0	18 981
Hiss	10 576	825
Tvättstuga	44 169	3 180
Sophantering/återvinning	19 532	23 291
Lokaler	1 497	8 742
Reparation och underhåll el	3 091	0
Uppvärmning	7 113	35 598
VVS	28 904	9 186
Ventilation	11 491	30 488
Gård/trädgård	3 332	0
Material	0	1 442
Övrigt reparation och underhåll	0	1 027
Totalt driftkostnader	1 718 021	1 642 819

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	1 625	0
Arvode ekonomisk förvaltning	105 951	99 903
Extra ekonomisk förvaltning	2 850	15 989
Revisionsarvode	16 886	16 045
Konsultarvode	0	9 896
Bankkostnader	5 754	5 025
Inkassokostnader	955	0
Övriga administrativa kostnader	1 900	0
Föreningsomkostnader	0	5 341
Övriga kostnader	29 089	4 689
Totalt övriga externa kostnader	165 009	156 888

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	219 113 650	218 100 000
Ombyggnation av lokal	0	513 775
Solcellsanläggning	62 500	499 875
Utgående anskaffningsvärden	219 176 150	219 113 650
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 708 655	- 7 158 729
Årets avskrivningar	- 1 648 992	- 1 549 926
Utgående avskrivningar	-10 357 647	-8 708 655
Utgående redovisat värde	208 818 503	210 404 995
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	129 731 000	124 794 000
Taxeringsvärde mark	30 080 000	34 637 000
	159 811 000	159 431 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	64 913	61 236
Tele 2	35 179	34 770
FRUBO AB	9 144	8 829
Summa	109 236	104 835

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
FRUBO	0	2 844
Eon	18 378	22 164
Tekniska Verken	86 137	83 353
PreZero Recycling	0	3 680
Hemfrid	0	4 770
Uppl kostnad revision	0	10 000
Uppl räntor	3 677	269 475
Förskottsbet avgift/hyra	289 094	255 089
Arvoden och soc avg	108 200	120 901
Summa	505 486	772 276

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
DB 13020167361	3 mån	2,304 %	28 726 197	0
DB 1302-01-51864			0	30 493 532
Summa skulder till kreditinstitut			28 726 197	30 493 532
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 726 197	-30 493 532
			0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Summa:	37 250 000	37 250 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Mikael Karlsson

Emil Andersson

Otto Ottosson

Ludvig Halldan

Johanna Selerud

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

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 Brf Vasafortet i Linköping

ID: 670c9f90-3e12-11f1-a69f-1745504af55a

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-22

Underskrifter

Brf Vasafortet i Linköping

Ludvig Halldan

ludvig_halldan@hotmail.com

Signerat: 2026-04-22 08:34 BankID LUDVIG HALLDAN

Brf Vasafortet i Linköping

Emil Andersson

emil.o.andersson@icloud.com

Signerat: 2026-04-22 08:44 BankID EMIL ANDERSSON

Brf Vasafortet i Linköping

Johanna Selerud

johanna.granqvist95@gmail.com

Signerat: 2026-04-24 23:22 BankID JOHANNA SELERUD

Brf Vasafortet i Linköping

Otto Ottosson

otto.ottosson007@gmail.com

Signerat: 2026-04-22 08:41 BankID Sven Göran Otto

Ottosson

Brf Vasafortet i Linköping

Mikael Karlsson

m.karlsson@live.se

Signerat: 2026-04-22 08:54 BankID Mikael Karlsson

Fridolf Revision AB

Fridolf Gustavsson

fridolf@fridolfrevision.se

Signerat: 2026-04-27 08:05 BankID Fridolf Elmer

Gustavsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL Årsredovisning Brf Vasafortet i Linköping.pdf	271.9 kB	f482 d1af b33c 9fc4 a3f6 f235 9a90 4b2f bc65 a97c d605 07c3 0b61 e953 97fc 6e80

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-22	08:18	Skapat Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-22	08:34	Signerat Ludvig Halldan, Brf Vasafortet i Linköping Genomfört med: BankID av LUDVIG HALLDAN. IP: 94.191.137.56
2026-04-22	08:41	Signerat Otto Ottosson, Brf Vasafortet i Linköping Genomfört med: BankID av Sven Göran Otto Ottosson. IP: 94.234.77.160

Händelser

2026-04-22	08:44	Signerat Emil Andersson, Brf Vasafortet i Linköping Genomfört med: BankID av EMIL ANDERSSON. IP: 172.226.49.32
2026-04-22	08:54	Signerat Mikael Karlsson, Brf Vasafortet i Linköping Genomfört med: BankID av Mikael Karlsson. IP: 83.252.224.181
2026-04-24	23:22	Signerat Johanna Selerud, Brf Vasafortet i Linköping Genomfört med: BankID av JOHANNA SELERUD. IP: 83.249.161.22
2026-04-27	08:05	Signerat Fridolf Gustavsson, Fridolf Revision AB Genomfört med: BankID av Fridolf Elmer Gustavsson. IP: 217.215.221.204



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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasafortet i Linköping

Org.nr 769633-4452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasafortet i Linköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 och god revisionsmed 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse Brf Vasafortet i Linköping

ID: 8dc9d690-3e10-11f1-8be2-c33d20d2399e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-22

Underskrifter

Fridolf Revision AB

Fridolf Gustavsson

fridolf@fridolfrevision.se

Signerat: 2026-04-27 08:07 BankID Fridolf Elmer Gustavsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2025 - Brf Vasafortet i Linköping.pdf	157.5 kB	dc57 dec6 c4ee 3c72 c9a8 d21a 32c8 98af 8b1b 05de 0a06 f5ae 9f8c 55db 9c1e 31e7

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-22	08:03	Skapat Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-27	08:07	Signerat Fridolf Gustavsson, Fridolf Revision AB Genomfört med: BankID av Fridolf Elmer Gustavsson. IP: 217.215.221.204

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

