

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Vasaporten
Org nr: 769629-5513





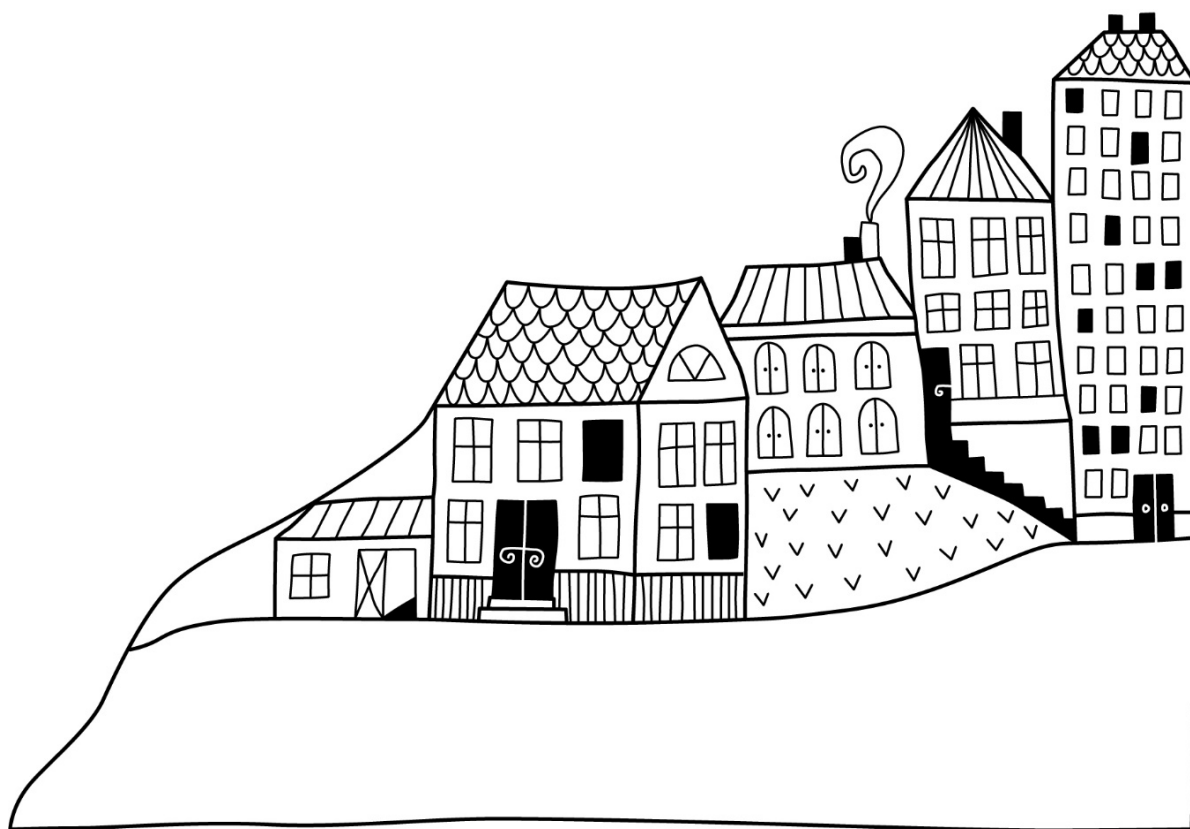
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasaporten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen registrerades 2015-02-10.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Automaten 17 med nedan adresser. Sveagatan 29, 31,33, Thorellsgata 2, Östgötagatan 62, 64

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
7	11	29	10	2	59

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Förråd
1 st	44	10
Total bostadsarea		4 190,5 m ²
Lokalyta		39 m ²
Förråd/garage		1750 m ²
Årets taxeringsvärde		142 465 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		146 269 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Fastigheten är en del i Samfällighet Vasastaden Samfällighetsförening som förvaltar gator och gångstråk genom samfälligheten.

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 178 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Espen Surén	Ordförande	2026
Peter Aho	Ledamot	2026
Alexander Trennemark	Ledamot	2026
Jolanta Pielaszkiewicz	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Krait	Suppleant	2026
Thomas Axelsson	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Fridolf Gustavsson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Thomas Lundh	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 923 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 659	4 570	4 407	4 296	4 180
Resultat efter finansiella poster*	-148	-714	-204	218	850
Soliditet %*	69	69	69	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	83	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	956	900	-	-
Energikostnad kr/kvm**	135	127	149	-	-
Sparande kr/kvm**	187	96	162	-	-
Skuldsättning kr/kvm**	9 235	9 113	9 198	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 178	13 302	13 426	-	-
Räntekänslighet %*	13,5	14	16	-	-

* obligatoriska nyckeltal

**Nyckeltal är beräknade med intäktsbringande yta från taxeringsbeslutet. Jämförelseår ej ändrade.

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -147 737 kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar samt höga driftkostnader. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 888 850kr för räkenskapsåret.

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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 040 000	2 254 758	1 497 443	-714 463
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-714 463	714 463
Föregående års fondavsättning		438 807	-438 807	
Reservering underhållsfond		427 395	-427 395	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-147 737
Vid årets slut	122 040 000	3 120 960	-83 222	-147 737

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	344 173
Årets resultat	-147 737
Årets fondreservering enligt stadgarna	-427 395
Summa	-230 959

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **-230 959**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 659 018	4 570 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 191	28 020
Summa rörelseintäkter		4 681 209	4 598 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 431 842	-1 327 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 303	-288 704
Personalkostnader	Not 6	-73 799	-76 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 263 350	-1 263 348
Summa rörelsekostnader		-3 171 294	-2 956 107
Rörelseresultat		1 509 915	1 642 530
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 734
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 657 652	-2 389 996
Summa finansiella poster		-1 657 652	-2 356 993
Resultat efter finansiella poster		-147 737	-714 463
Årets resultat		-147 737	-714 463



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	178 696 720	179 960 070
Summa materiella anläggningstillgångar		178 696 720	179 960 070
Summa anläggningstillgångar		178 696 720	179 960 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 808	23 486
Övriga fordringar		30 419	45 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	146 292	154 793
Summa kortfristiga fordringar		223 519	223 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 011 358	1 122 509
Summa kassa och bank		2 011 358	1 122 509
Summa omsättningstillgångar		2 234 877	1 345 864
Summa tillgångar		180 931 597	181 305 934



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 040 000	122 040 000
Fond för yttre underhåll		3 120 960	2 254 758
Summa bundet eget kapital		125 160 960	124 294 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 222	1 497 443
Årets resultat		-147 737	-714 463
Summa fritt eget kapital		-230 959	782 980
Summa eget kapital		124 930 001	125 077 738
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	43 387 960	0
Summa långfristiga skulder		43 387 960	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 834 000	55 741 960
Leverantörsskulder		12 885	27 498
Skatteskulder		3 627	46 309
Övriga skulder		0	4 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	763 125	407 616
Summa kortfristiga skulder		12 640 637	56 228 196
Summa eget kapital och skulder		180 931 597	181 305 934



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 509 915	1 642 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 263 350	1 263 348
	2 773 265	2 905 878
Erhållen ränta	0	33 003
Erlagd ränta	-1 679 125	-2 492 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 094 140	445 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-164	-30 190
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	314 873	-479 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 408 850	-64 101
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-520 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-520 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	888 850	-584 101
Likvida medel vid årets början	1 122 509	1 706 609
Likvida medel vid årets slut	2 011 358	1 122 509



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	100
Mark		

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 866 190	3 753 792
Hyror, lokaler	103 920	103 410
Hyror, garage	501 660	454 408
Hyror, p-platser	0	5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 140	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 100	0
Elavgifter	142 231	164 486
Kabel-tv-avgifter	87 084	87 084
Övriga ersättningar	18 174	2 035
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Summa nettoomsättning	4 659 018	4 570 617

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfall. El och bredband debiteras separat utöver avgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	22 191	15 265
Försäkringsersättningar	0	12 755
Summa övriga rörelseintäkter	22 191	28 020

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-178 156	-85 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 650	-42 690
Samfällighetsavgifter	-3 570	-10 689
Försäkringspremier	-46 766	-41 710
Kabel- och digital-TV	-93 126	-94 867
Serviceavtal	-39 759	-36 581
Obligatoriska besiktningar	-13 273	-48 965
Bevakningskostnader	0	-1 115
Snö- och halkbekämpning	0	-28 445
Förbrukningsinventarier	-3 103	-7 850
Vatten	-149 670	-132 478
Fastighetsel	-430 622	-428 151
Uppvärmning	-224 995	-213 431
Sophantering och återvinning	-200 150	-148 466
Förvaltningsarvode drift	-4 001	-5 982
Summa driftskostnader	-1 431 842	-1 327 174



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-328 162	-253 678
Lokalkostnader	-660	0
IT-kostnader	-3 453	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 088	-15 269
Övriga försäljningskostnader	-2 115	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 034	-3 531
Kreditupplysningar	-5 522	-989
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	0
Köpta tjänster	-1 485	-1 485
Bankkostnader	-5 799	-4 826
Advokat och rättegångskostnader	-5 050	0
Övriga externa kostnader	-5 941	-8 926
Summa övriga externa kostnader	-402 303	-288 704

*Från och med räkenskapsåret 2025 redovisas hela förvaltningsarvodet som förvaltningsarvode administration.
Jämförelseår har justerats.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-54 295	-58 500
Sociala kostnader	-19 504	-18 381
Summa personalkostnader	-73 799	-76 881

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	188 900 000	188 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	188 900 000	188 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	-8 939 930	-7 676 582
Årets avskrivningar		
	-1 263 350	-1 263 348
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 203 280	-8 939 930
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 696 720	179 960 070
Taxeringsvärden		
Byggnad	115 404 000	112 199 000
Mark	27 061 000	34 070 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 630	25 898
Förutbetalda driftkostnader	2 900	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 822	82 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 505	23 479
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 140	23 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 292	154 793

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 011 358	1 122 509
Summa kassa och bank	2 011 358	1 122 509

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	55 221 960	55 741 960
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 834 000	-55 741 960
Långfristig skuld vid årets slut	43 387 960	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,31%	2026-11-19	12 354 000,00	0,00	520 000,00	11 834 000,00
NORDEA	3,01%	2028-01-19	8 274 860,00	0,00	0,00	8 274 860,00
NORDEA	2,80%	2028-11-17	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
NORDEA	2,97%	2029-11-26	17 113 100,00	0,00	0,00	17 113 100,00
Summa			55 741 960,00	0,00	520 000,00	55 221 960,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen sätta om ett lån varför det lånet anses vara kortfristigt. Föreningen ska amortera 520tkr under kommande räkenskapsår.



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 000	22 505
Upplupna räntekostnader	189 993	211 466
Upplupna elkostnader	50 997	56 131
Upplupna vattenavgifter	13 020	11 567
Upplupna värmekostnader	24 329	24 035
Upplupna kostnader för renhållning	22 709	8 835
Upplupna styrelsearvoden	58 800	71 625
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 539	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 251	188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 487	1 264
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	763 125	407 616

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 00

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-25.

Årsredovisningen undertecknas i Linköping datum enligt digital signering

Espen Surén

Peter Aho

Jolanta Pielaszkiewicz

Alexander Trennemark

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557574215735

Document

Årsredovisning Vasaporten i Linköping 2025

Main document

19 pages

Initiated on 2026-03-31 08:54:03 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-31 13:53:37 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Espen Surèn (ES)

espen.suren@utb.linkoping.se



The name returned by Swedish BankID was "ESPEN SURÉN"

Signed 2026-03-31 09:09:57 CEST (+0200)

Jolanta Pielaszkiewicz (JP)

jolanta.pielaszkiewicz@liu.se



The name returned by Swedish BankID was "Jolanta Pielaszkiewicz"

Signed 2026-03-31 09:02:29 CEST (+0200)

Peter Aho (PA)

peter_aho_96@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER AHO"

Signed 2026-03-31 10:19:38 CEST (+0200)

Alexander Trennemark (AT)

alexander.trennemark@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "John Göran Alexander Trennemark"

Signed 2026-03-31 13:34:14 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574215735

Fridolf Gustavsson (FG)
fridolf@fridolfrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Fridolf
Elmer Gustavsson"
Signed 2026-03-31 13:53:37 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasaporten i Linköping

Org.nr 769629-5513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasaporten 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 Vasaporten 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 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.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557574214316

Document

Revisionsberättelse Brf Vasaporten i Linköping 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-03-31 08:40:36 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-31 13:55:08 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Fridolf Gustavsson (FG)

fridolf@fridolfrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Fridolf Elmer Gustavsson"

Signed 2026-03-31 13:55:08 CEST (+0200)

This verification was issued 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>

