

# Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping

Org.nr: 769629-5430

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasatorget i Linköping, organisationsnummer 769629-5430, 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*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisningen i mindre företag (K2).

Fastigheten har andelar i fem gemensamhetsanläggningar; innergården, gångstråk genom innergården, sophantering (vardera 37%), Krouthéns gata (19%) och Timmermansgatan (9%).

Krouthéns gata och Timmermansgatan förvaltas av Vasastaden Samfällighetsförening 1 medan övriga tre förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Linköpings kommun.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Styrelse**

Ordförande	Niklas Palmér	Vald till 2027
Ledamot	Klas Östergren	Vald till 2027
Ledamot	Ulf Beckman	Vald till 2026
Ledamot	Thorbjörn Bergehed	Avgått under 2025
Ledamot	Ulf Qwarfordt	Vald till 2026
Ledamot	Liselotte Gyltén	Vald till 2027
Ledamot	Rune Nilsson	Vald till 2026
Suppleant	Andreas Höggren	Vald till 2026

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

## Revisor

Revisor Fridolf Gustavsson

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Jaeger  
sammankallande, och Eva Nilsson Qwarfordt.

## Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Timmermansgatan 3, 5 och 7  
Krouthéns Gata 1, 3, 5, 7 och 9

Nybyggnadsår: 2016

Värdeår: 2016

Fastighetsbeteckning: AUTOMATEN 16

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	6	220
2 rok	38	2 017
3 rok	25	1 991
4 rok	3	312
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>4 540</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 72**

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	5	725

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat är positivt med ett överskott på 981 tkr, vilket är 692 tkr mer jämfört med föregående år. Förbättringen i resultat är till stor del beroende av den höjning av årsavgiften med 10% som genomfördes under året.

En ytterligare resultatförbättrande post var en återbäring av moms om 411 tkr som erhöles i samband med nya regler gällande avdragsrätt för ingående moms. De nya reglerna har en positiv inverkan för vår förening med en högre andel moms med avdragsrätt jämfört med tidigare år.

Föreningens driftskostnader har under året ökat jämfört med föregående år där kostnader för försäkringsärenden är en större post, kostnaderna kompenseras dock till stor del av utbetalda ersättningar från försäkringsbolag.

Övriga kostnader ligger i paritet mot budgeterade kostnader och i något fall under. Vid årsskiftet fanns likvida medel 2 252 tkr fördelade på transaktionskonto i Swedbank och sparande i konto hos SBAB. Under året har extra amortering gjorts på lån med 500 tkr.

Styrelsen har under året beslutat att höja årsavgifterna med 5% från 260101. Höjningen motiveras av aviserade höjda kostnader för uppvärmning, energi och övrig drift.

### Övrigt

-Bokföringsnämnden beslutade under året att bostadsrättsföreningar skall tillämpa regelverket K3 i sin årsredovisning. Skillnaden mot nuvarande (K2) är att bostadsrättsföreningen ska dela in sin byggnad i komponenter och skriva av komponenterna efter dess respektive nyttjandeperiod. Styrelsen har påbörjat detta arbete under hösten 2025.

-Föreningen har tillsammans med föreningarna Brf Vasaportalen och Brf Vasagården, tecknat ett nytt avtal om skötsel av vår innergård. Ny entreprenör är TESÅB Fastighetsservice AB och avtalet löper tom 2027-12-31.

-Under året har styrelsen tagit fram en krisplan och en krisgrupp är utsedd. En krisplan är en strategisk dokumentation som beskriver hur en organisation ska hantera kriser och hantera eventuella hot som kan påverka verksamheten.

-Bostadsrättsföreningen har under 2025 tecknat medlemskap i intresseföreningen Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är Sveriges största organisation för bostadsrättsföreningar och syftet med medlemskapet är att vara ett stöd för styrelsen i styrelsearbetet, exempelvis inom utbildning och rådgivning.

Utöver detta får medlemmarna i vår förening medlemstidningen "Din Bostadsrätt" 4 gånger per år.

## Medlemsinformation

**72** bostadsrätter

**118** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 625	5 464	4 811	4 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	981	289	- 450	626
Soliditet <sup>1</sup> , %	72	71	71	70
Balansomslutning, tkr	213 833	214 219	215 049	216 450
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	913	830	741	706
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	953	922	790	786
Skuldsättning / kvm	11 301	11 586	11 809	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 106	13 436	13 695	
Sparande / kvm	447	331	215	
Räntekänslighet	14	15	17	
Energikostnad / kvm	174	184	183	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	74	71	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### 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.

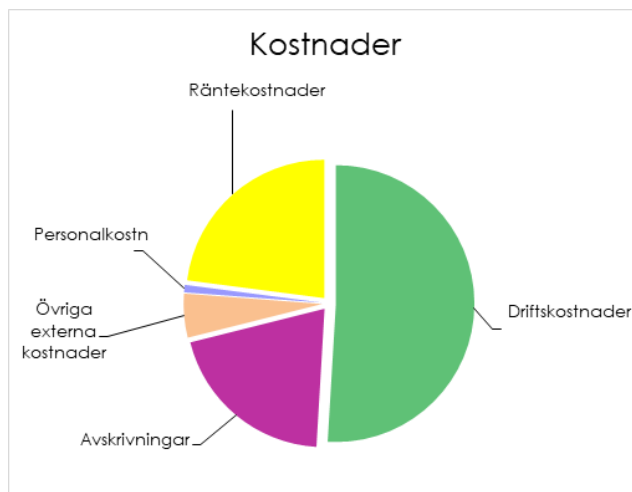
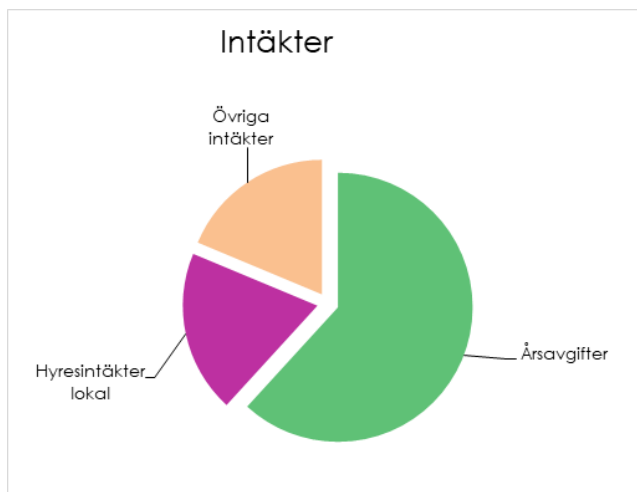
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**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.



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 500 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 010 000	2 557 310	1 171 850	288 605
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		475 032	-475 032	
Balanseras i ny räkning			288 605	- 288 605
Årets resultat				980 817
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>148 010 000</b>	<b>3 032 342</b>	<b>985 423</b>	<b>980 817</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	985 423
Årets resultat	980 817
<b>Totalt</b>	<b>1 966 240</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	471 510
Balanseras i ny räkning	1 494 730
<b>Totalt</b>	<b>1 966 240</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	5 625 039	5 464 021
Övriga rörelseintäkter		924 990	193 661
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 550 029</b>	<b>5 657 682</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-2 841 301	-2 145 049
Övriga externa kostnader	3	-284 864	-313 219
Personalkostnader	4	-48 401	-52 056
Avskrivningar		-1 123 296	-1 407 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 297 862</b>	<b>-3 917 787</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 252 167</b>	<b>1 739 895</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 020	27 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 304 370	-1 479 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 271 350</b>	<b>-1 451 290</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>980 817</b>	<b>288 605</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>980 817</b>	<b>288 605</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>980 817</b>	<b>288 605</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	210 845 935	211 969 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>210 845 935</b>	<b>211 969 231</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>210 845 935</b>	<b>211 969 231</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		283 949	259 310
Övriga fordringar		257 960	82 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	192 689	160 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>734 598</b>	<b>502 053</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 252 378	1 747 887
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 252 378</b>	<b>1 747 887</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 986 976</b>	<b>2 249 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 832 911</b>	<b>214 219 171</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 010 000	148 010 000
Fond för yttre underhåll		3 032 342	2 557 310
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 042 342</b>	<b>150 567 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		985 423	1 171 850
Årets resultat		980 817	288 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 966 240</b>	<b>1 460 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 008 582</b>	<b>152 027 765</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	39 000 000	18 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 000 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>39 000 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		414 216	255 951
Skatteskulder		155 140	146 880
Övriga skulder		48 259	70 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	706 714	717 934
Skulder till kreditinstitut	7	20 500 000	42 500 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 824 329</b>	<b>43 691 406</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>21 824 329</b>	<b>43 691 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>213 832 911</b>	<b>214 219 171</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		2 252 167	1 739 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 123 296	1 407 463
<b>Summa</b>		<b>3 375 463</b>	<b>3 147 358</b>
Erhållen ränta		33 020	27 919
Erlagd ränta		-1 304 370	-1 479 209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 104 113</b>	<b>1 696 069</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-232 545	-141 895
Förändring av rörelseskulder		132 923	56 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 004 491</b>	<b>1 611 173</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering lån		-1 500 000	-1 174 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 174 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>504 491</b>	<b>436 181</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 747 887</b>	<b>1 311 706</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 252 378</b>	<b>1 747 887</b>

# 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
Inventarier och anpassning lokaler	5	20

## Not 1. Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 052 075	3 769 440
Hysesintäkter lokaler	1 355 286	1 357 860
Fastighetsskatt	49 234	45 540
Hysesintäkter förråd	19 200	18 400
Bredband	123 552	123 552
Debiterade vattenkostnader	24 000	54 000
Debiterade elkostnader	211 119	217 520
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-125 296	-144 213
Avräkning el/värme	-84 131	21 922
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>5 625 039</b>	<b>5 464 021</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	342 520	425 223
Uppvärmning	404 800	392 837
Vatten och avlopp	167 885	150 909
Sophämtning	217 263	190 932
Sotning	5 974	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	3 811
Grundavtal hiss	22 535	1 873
Hissbesiktning	11 422	8 922
Övrig funktionell anläggningsservice	5 409	19 901
Brandskydd	53 043	0
Fastighetsskötsel	0	3 696
Fastighetsskötsel extra	20 645	17 109
Fastighetsstäd extra	1 154	725
Teknisk förvaltning	238 843	228 167
Porttelefon	988	3 285
Bredband	143 100	138 314
Försäkring	78 285	72 577
Försäkringskador	374 538	1 500
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 700	73 440
Samfällighetskostnader	17 391	17 391
Gemensamhetsanläggningar	239 656	0
Förbrukningsmaterial	17 814	840
Reparation och underhåll	75 470	0
Byggnad	8 894	19 804
Fönster	69 112	56 675
Balkonger/altaner	4 026	0
Portar och lås	29 446	97 595
Trapphus	1 299	0
Hiss	22 722	6 494
Tvättstuga	3 152	3 554
Sophantering/återvinning	13 739	15 932
Lokaler	37 893	1 675
Reparation och underhåll el	8 000	20 232
Uppvärmning	0	4 048
VVS	19 120	11 134
Ventilation	102 471	155 731
Gård/trädgård	993	725
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>2 841 301</b>	<b>2 145 049</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Föreningsstämma	964	1 086
Arvode ekonomisk förvaltning	100 599	95 187
Extra ekonomisk förvaltning	6 130	5 741
Revisionsarvode	15 600	14 361
Webbsida	1 716	1 529
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	32 382
Advokat- och rättegångskostnader	0	15 063
Konsultarvode	36 413	20 450
Bankkostnader	4 771	4 829
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	4 479	3 143
Övriga kostnader	1 443	19 279
Kost. att vidarefakturera	111 949	99 368
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>284 864</b>	<b>313 219</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	40 500	43 000
Sociala kostnader	7 901	9 056
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>48 401</b>	<b>52 056</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	114 321 547	114 321 547
Anskaffningsvärde mark	108 770 000	108 770 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>223 091 547</b>	<b>223 091 547</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 11 122 316	- 9 714 853
Årets avskrivningar	- 1 123 296	- 1 407 463
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 245 612</b>	<b>-11 122 316</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 845 935</b>	<b>211 969 231</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	127 600 000	123 600 000
Taxeringsvärde mark	29 570 000	34 744 000
	<b>157 170 000</b>	<b>158 344 000</b>

<b>Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Försäkring	46 943	44 750
Tele2 Sverige AB	36 255	35 775
FRUBO AB	8 681	8 383
Bredablick Förvaltning	0	71 592
Bostadsrätterna	6 270	0
FF Fastighetsservice	74 738	0
Upplupna inkomsträntor	19 802	0
<b>Summa</b>	<b>192 689</b>	<b>160 500</b>

#### **Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Nordea 3975 85 78685	2028-10-18	2,670 %	21 000 000	0
Swedbank 2858493857	2027-08-25	2,680 %	18 500 000	19 000 000
Nordea 3979 82 45857			0	21 500 000
Nordea 3975 85 87986	2026-11-27	2,299 %	20 000 000	0
Nordea 3975 84 75940			0	20 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>59 500 000</b>	<b>61 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 500 000	-42 500 000
			<b>39 000 000</b>	<b>18 500 000</b>

<b>Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Uppl räntor	90 251	120 279
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Tekniska Verken	100 488	97 844
Bixia AB	23 972	30 262
Förskottsinsbetalda hyror och årsavgifter	353 020	425 328
Bredablick Förvaltn	0	26 015
Övriga uppl kostnader	0	3 206
Brf Vasagården	123 983	0
<b>Summa</b>	<b>706 714</b>	<b>717 934</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	73 190 000	73 190 000
<b>Summa:</b>	<b>73 190 000</b>	<b>73 190 000</b>

## Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

\_\_\_\_\_  
Niklas Palmér

\_\_\_\_\_  
Klas Östergren

\_\_\_\_\_  
Ulf Beckman

\_\_\_\_\_  
Ulf Qwarfordt

\_\_\_\_\_  
Liselotte Gyllén

\_\_\_\_\_  
Rune Nilsson

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

\_\_\_\_\_  
Fridolf Gustavsson

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Vasatorget i Linköping

ID: ab98cbe0-3c94-11f1-a052-b731d5ff4925

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-20

## Underskrifter

Brf Vasatorget i Linköping

Niklas Palmér

palmer.niklas@gmail.com

Signerat: 2026-04-20 11:15 BankID KARL-JOHAN NIKLAS PALMÉR

Brf Vasatorget i Linköping

Rune Nilsson

rune.nilsson9@gmail.com

Signerat: 2026-04-20 11:16 BankID Rune Nilsson

Brf Vasatorget i Linköping

Ulf Beckman

ulf.beckman@gmail.com

Signerat: 2026-04-22 11:44 BankID ULF BECKMAN

Brf Vasatorget i Linköping

Klas Östergren

klas.ostergren@telia.com

Signerat: 2026-04-25 14:55 BankID KLAS ÖSTERGREN

Brf Vasatorget i Linköping

Liselotte Gyltén

l.gylten@gmail.com

Signerat: 2026-04-26 13:19 BankID Liselotte Gyltén

Brf Vasatorget i Linköping

Ulf Qwarfordt

qwarfordt@gmail.com

Signerat: 2026-04-27 09:56 BankID ULF GEORG

MARTIN QWARFORDT

Fridolf Revision AB

Fridolf Gustavsson

fridolf@fridolfrevision.se

Signerat: 2026-04-27 10:25 BankID Fridolf Elmer Gustavsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL Årsredovisning Brf Vasatorget i Linköping.pdf	1.1 MB	cb89 bc20 87b4 020a bb57 b6c1 64f1 6c49 5239 d7cf dfd8 c129 69d1 44af ab1a 81cc

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-20	10:49	Skapat   Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-20	11:15	Signerat   Niklas Palmér, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av KARL-JOHAN NIKLAS PALMÉR. IP: 83.252.230.90

## Händelser

2026-04-20	11:16	Signerat   Rune Nilsson, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av Rune Nilsson. IP: 83.249.165.28
2026-04-22	11:44	Signerat   Ulf Beckman, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av ULF BECKMAN. IP: 83.249.164.128
2026-04-25	14:55	Signerat   Klas Östergren, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av KLAS ÖSTERGREN. IP: 81.232.9.205
2026-04-26	13:19	Signerat   Liselotte Gyltén, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av Liselotte Gyltén. IP: 83.252.224.29
2026-04-27	09:56	Signerat   Ulf Qwarfordt, Brf Vasatorget i Linköping Genomfört med: BankID av ULF GEORG MARTIN QWARFORDT. IP: 80.216.161.45
2026-04-27	10:25	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 Vasatorget i Linköping

Org.nr 769629-5430

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

**Revisorers 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 Vasatorget i Linköping

ID: ff0be7c0-3c95-11f1-8fca-61d61175f063

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-20

## Underskrifter

Fridolf Revision AB

Fridolf Gustavsson

Fridolf@fridolfrevision.se

Signerat: 2026-04-27 10:52 BankID Fridolf Elmer Gustavsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2025 - Brf Vasatorget i Linköping.pdf	157.1 kB	b6c8 f80d d921 840f c719 b90c 4e80 33c6 f464 8a9c b24c 8430 e4ed cb2f 131a 1c5b

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-20	10:51	Skapat   Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-27	10:52	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

