

Årsredovisning

RB BRF Vasalunden
Org nr: 769622-8407

2025-01-01 – 2025-12-31





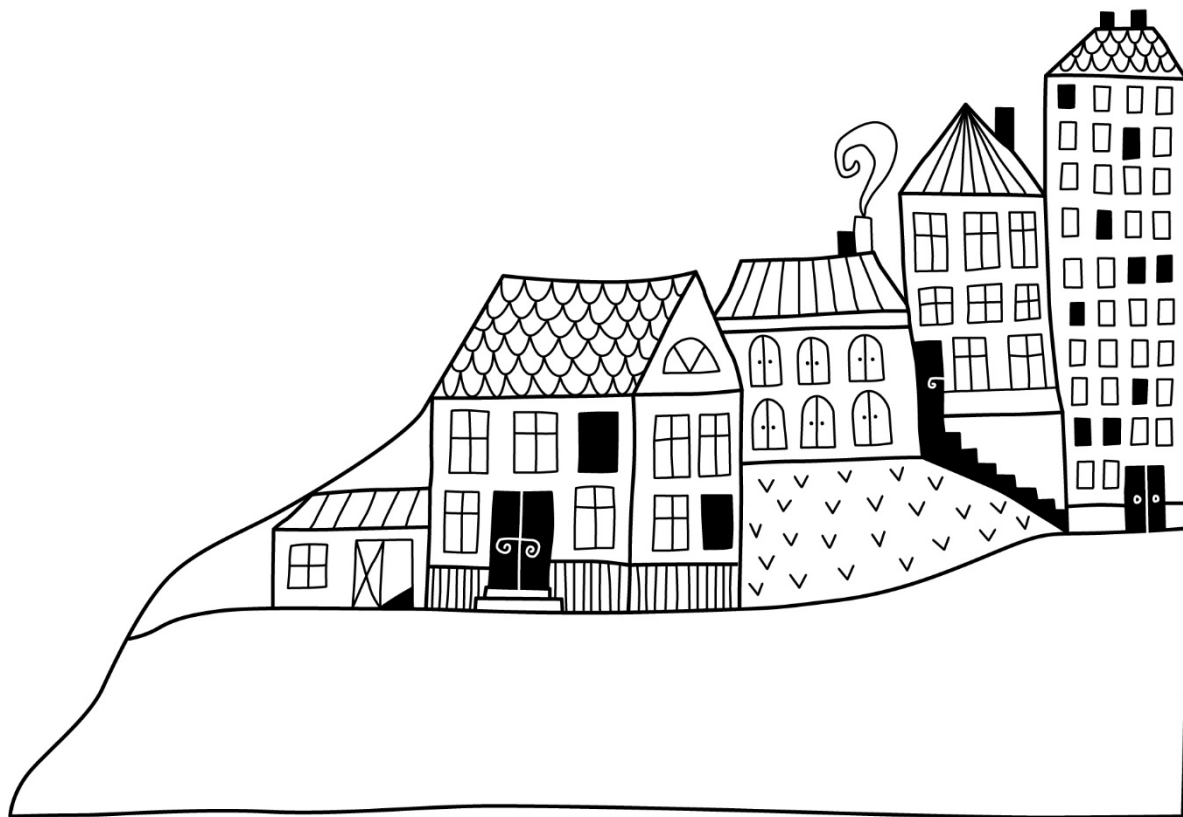
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vasalunden 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 har sitt säte i Linköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 995 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -370 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrologen 2 i Linköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 44 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. I föreningen finns också ett gym samt ett övernattningsrum. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Slöjdgatan 2, Timmermansgatan 4 och Götgatan 5 i Linköping.

RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	13	20	10	0	1	44



Dessutom tillkommer					
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-plats	Vinterförvaring MC-plats
	1	33	3	2	4

Bostäder bostadsrätt	3 628 m ²
Total lokalarea	1 024 m ²

Årets taxeringsvärde	123 824 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 264 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Beauty Övre Vasa AB	64

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i MO Öst. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Förvaltning

Föreningen hade under 2025 avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Hörmanns Svenska AB	Garageport
Telia AB	Telefon, Bredband/TV
ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB	Dörrautomatik
Golvteknik AB	Behandling av garagegolv
Riksbyggen ekonomiska förening (garage)	Garageplatser (Blockhyra)
Riksbyggen ekonomiska förening	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Motum AB	Serviceavtal hissar
FF Fastighetsservice	Ute- & innemiljö
FF Fastighetsservice	Snöröjning
IL Recycling	Miljöavfall
ChargeNode (Laddstolpar)	Drift- och debiteringstjänsten
Envac	Serviceavtal sopsug
Tekniska Verken	Fjärrvärme/vatten
Tekniska Verken/Bixia	Elnät/Elhandel
Riksbyggenförsäkring (Proinova)	Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg
Verisure	Brandlarm
Siemens Finans AB	(hjärtstartare)



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 403 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under verksamhetsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk till K3. Föreningens underhållsplan visar på en fondavsättning 30 år på 202 tkr per år. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 202 tkr (43kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Staket	2019
Ljudabsorbenter & staket	2020
Beläggning trappa	2021
Lackering av entrédörrar	2021
Skurning samt impregnering av garagegolv med betongssåpa	2021
Besiktning av brandutrustning	2021
Funktionskontroll av fläkt tilluft (TA) och fläkt frånluft (FA) Hus A-C	2021
Funktionskontroll undercentral Hus A-C	2021
Staket	2023
Kodlås	2023

De kommande 10åren har föreningen underhåll/investeringar på ca 3,8mkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Bergendahl	Ordförande	2027
Astrid Wennerholm Ericson	Sekreterare	2027
Peter Åhman	Ledamot	2027
Johan von der Burg	Ledamot	2026
Inger Hallbäck	Ledamot	2026
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Karlsson	Suppleant	2026
Erik Jansson	Suppleant	2026
Johan Thorfinn	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026
Pär Nilsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Susanne Kostmann	2026	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Thorfinn	2026
Emilia Bergendahl	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket har fått påverkan på årets resultat.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 630 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 947	2 858	2 704	2 383	2 919
Resultat efter finansiella poster*	-2 365	-1 041	-741	-584	-113
Soliditet %*	83	82	81	80	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	82	79	69	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	693	665	626	542	685
Energikostnad kr/kvm*	176	167	166	155	114
Sparande kr/kvm*	-80	20	85	112	217
Skuldsättning kr/kvm*	5 598	5 619	5 856	6 146	6 167
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 178	7 205	7 508	7 880	7 908
Räntekänslighet %*	10,4	10,8	12,0	14,5	11,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -2 364 977 kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar ökade driftkostnader samt ökade räntekostnader. Föreningen visar samtidigt ett negativt kassflöde på -96 144kr för räkenskapsåret 2025. För att stabilisera föreningens ekonomi har föreningen höjt årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01.



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.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 946 712	2 857 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 377	33 224
Summa		3 031 089	2 890 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 276 617	-1 788 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 804	-417 704
Personalkostnader	Not 6	-125 742	-127 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 994 891	-1 134 782
Summa rörelsekostnader		-4 744 054	-3 469 107
Rörelseresultat		-1 712 966	-578 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 517	68 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 528	-531 719
Summa finansiella poster		-652 011	-462 900
Resultat efter finansiella poster		-2 364 977	-1 041 107
Årets resultat		-2 364 977	-1 041 107



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	141 065 915	142 992 556
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	218 604	286 855
Summa materiella anläggningstillgångar		141 284 519	143 279 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		141 306 519	143 301 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		140 456	176 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	355 593	187 099
Summa kortfristiga fordringar		496 049	363 418
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 400 115	2 496 259
Summa kassa och bank		2 400 115	2 496 259
Summa omsättningstillgångar		2 896 163	2 859 678
Summa tillgångar		144 202 682	146 161 088



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	122 515 000	122 515 000
Fond för yttre underhåll	3 904 982	3 702 982
Summa bundet eget kapital	126 419 982	126 217 982
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 006 160	-5 763 053
Årets resultat	-2 364 977	-1 041 107
Summa fritt eget kapital	-9 371 137	-6 804 160
Summa eget kapital	117 048 845	119 413 822
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 940 000
Summa långfristiga skulder	25 940 000	26 040 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000
Leverantörsskulder	290 573	80 303
Skatteskulder	60 880	45 280
Övriga skulder	241 259	102 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	521 125
Summa kortfristiga skulder	1 213 837	707 266
Summa eget kapital och skulder	144 202 682	146 161 088



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 712 966	-578 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 994 891	1 134 782
	281 925	556 575
Erhållen ränta	1 507	68 819
Erlagd ränta	-685 786	-543 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-402 354	82 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-98 620	-77 046
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	504 829	-173 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 856	-168 878
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-100 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-96 144	-1 268 878
Likvida medel vid årets början	2 496 259	3 765 137
Likvida medel vid årets slut	2 400 115	2 496 259
Kassa och Bank BR	2 400 115	2 496 259



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första årets som K3 tillämpas, jämförelseår har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad värme	Linjär	80
Byggnad VA	Linjär	60
Byggnad fasad	Linjär	35
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad el	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad hiss	Linjär	20
Byggnad dörrar	Linjär	30
Installationer	Linjär	5–10
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	20

Markvärdet 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	2 287 440	2 178 540
Hyror, lokaler	150 528	148 200
Hyror, garage	284 640	284 640
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 850	0
Vattenavgifter	51 860	53 351
Elavgifter	175 743	179 477
Övriga ersättningar	17 351	13 468
Summa nettoomsättning	2 946 712	2 857 676

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 550	33 750
Försäkringsersättningar	52 827	0
Summa övriga rörelseintäkter	84 377	39 750



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-403 130	-135 486
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 240	-22 640
Försäkringspremier	-86 908	-77 598
Kabel- och digital-TV	-127 199	-128 792
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 770	-14 459
Serviceavtal	-108 707	-43 341
Obligatoriska besiktningar	-80 816	-13 519
Abonnemang brandlarm	0	-56 550
Snö- och halkbekämpning	-56 591	-39 475
Förbrukningsinventarier	-20 010	-28 383
Fordons- och maskinkostnader	-1 650	0
Vatten	-85 611	-79 979
Fastighetsel	-358 012	-353 688
Uppvärmning	-374 191	-342 048
Sophantering och återvinning	-145 021	-124 134
Förvaltningsarvode drift	-387 961	-328 897
Summa driftskostnader	-2 276 617	-1 788 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 476	-287 350
Lokalkostnader	-1 200	-2 030
IT-kostnader	-12 618	-1 528
Arvode, yrkesrevisorer	-18 834	-15 501
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 204	-51 629
Kreditupplysningar	-2 531	-371
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 438	-5 897
Representation	0	-4 925
Kontorsmateriel	-610	-548
Medlems- och föreningsavgifter	-7 430	-2 200
Köpta tjänster	-7 095	-9 346
Bankkostnader	-3 383	-3 380
Övriga externa kostnader	-1 869	-33 000
Summa övriga externa kostnader	-346 804	-417 704

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-22 879	-28 575
Sammanträdesarvoden	-52 275	-28 575
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 502	-43 745*
Sociala kostnader	-20 086	-27 038
Summa personalkostnader	-125 742	-127 933

*38,2 tkr avser onormalt styrelsearbete under 2023.



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 522 125	151 522 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivningar	-8 529 568	-7 469 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 926 640	-1 060 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 065 917	142 992 557
Varav		
Byggnader	115 864 235	117 784 894
Mark	25 100 000	25 100 000
Markanläggning	101 682	107 663
Taxeringsvärden		
Bostäder	120 000 000	121 000 000
Lokaler	3 824 000	2 264 000
Totalt taxeringsvärde	123 824 000	123 264 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 720 000</i>	<i>96 152 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 104 000</i>	<i>27 112 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	140 958	140 958
Installationer	389 784	389 784
	530 742	530 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	530 742	530 742
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-71 364	-43 173
Installationer	-172 523	-126 413
	-243 887	-169 585
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 191	-28 191
Installationer	-40 059	-46 110
	-68 251	-74 301
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-312 138	-243 887
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 604	286 856

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Intresseförening	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	34 010	0
Förutbetalda försäkringspremier	92 604	0
Förutbetalda driftkostnader	0	6 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 478	72 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 864	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 913	41 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 724	67 035
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 593	187 099

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 932 802	2 133 270
Transaktionskonto	467 313	362 990
Summa kassa och bank	2 400 115	2 496 259

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 040 000	26 140 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 940 000	26 040 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-12-01	9 090 000,00	0,00	100 000,00	8 990 000,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2027-12-01	8 400 000,00	0,00	0,00	8 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-12-01	8 650 000,00	0,00	0,00	8 650 000,00
Summa			26 140 000,00	0,00	100 000,00	26 040 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Under kommande räkenskapsår ska föreningen sätta om ett lån, detta lån har slutbetalningsdag senare än ett år framöver varför skulden redovisas som långfristig.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 375	15 500
Upplupna räntekostnader	19 998	18 256
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 911	0
Upplupna elkostnader	38 392	56 547
Upplupna vattenavgifter	8 247	7 881
Upplupna värmekostnader	49 555	47 111
Upplupna kostnader för renhållning	11 291	9 747
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 300
Upplupna styrelsearvoden	73 500	57 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 020	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 837	151 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	521 125	378 975

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 940 000	28 940 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Årsredovisningen undertecknas i Linköping enligt digital signering

Mattias Bergendahl

Astrid Wennerholm Ericson

Peter Åhman

Johan von der Burg

Inger Hallbäck

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Pär Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557573003268

Document

Årsredovisning Vasalunden 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-03-18 13:04:15 CET (+0100) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-26 14:31:31 CET (+0100)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Mattias Bergendahl (MB)

m.karlen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mattias Erik Lennart Bergendahl"

Signed 2026-03-18 13:16:18 CET (+0100)

Astrid Wennerholm Ericson (AWE)

astridwennerholm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Astrid Wennerholm Ericson"

Signed 2026-03-18 16:53:13 CET (+0100)

Johan von der Burg (JvdB)

johanvonderburg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN VON DER BURG"

Signed 2026-03-18 13:34:03 CET (+0100)

Peter Åhman (PÅ)

pna.ahman@telia.com

+46705251863



The name returned by Swedish BankID was "PETER ÅHMAN"

Signed 2026-03-18 16:27:07 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573003268

Inger Hallbäck (IH)
inger@hallback.se
+46704294266



The name returned by Swedish BankID was "INGER
GERTRUD MARGARETA HALLBÄCK"
Signed 2026-03-19 14:41:13 CET (+0100)

Rafael Plawski (RP)
rafael.plawski@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rafal
Plawski"
Signed 2026-03-18 13:11:52 CET (+0100)

Pär Nilsson (PN)
par.strix@hotmail.com
+46705213787



The name returned by Swedish BankID was "Pär Nilsson"
Signed 2026-03-25 14:40:35 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"
Signed 2026-03-26 14:31:31 CET (+0100)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vasalunden

Org. nr. 769622-8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2025 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.

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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Mitt 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573807770

Dokument

2512 RB Vasalunden

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-26 13:30:27 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-03-26 14:31:01 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-03-26 14:31:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsstämman i RBF Vasalunden org:nr 769622-8407.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Vasalunden för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Pär Nilsson

Verification

Document ID 09222115557572923490

Document

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Main document

1 page

Initiated on 2026-03-17 17:02:54 CET (+0100) by Oscar

Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-25 14:47:35 CET (+0100)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Pär Nilsson (PN)

par.strix@hotmail.com

+46705213787



The name returned by Swedish BankID was "Pär Nilsson"

Signed 2026-03-25 14:47:35 CET (+0100)

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>

