

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Adamstorp i Linköping
Org nr: 769633-9634

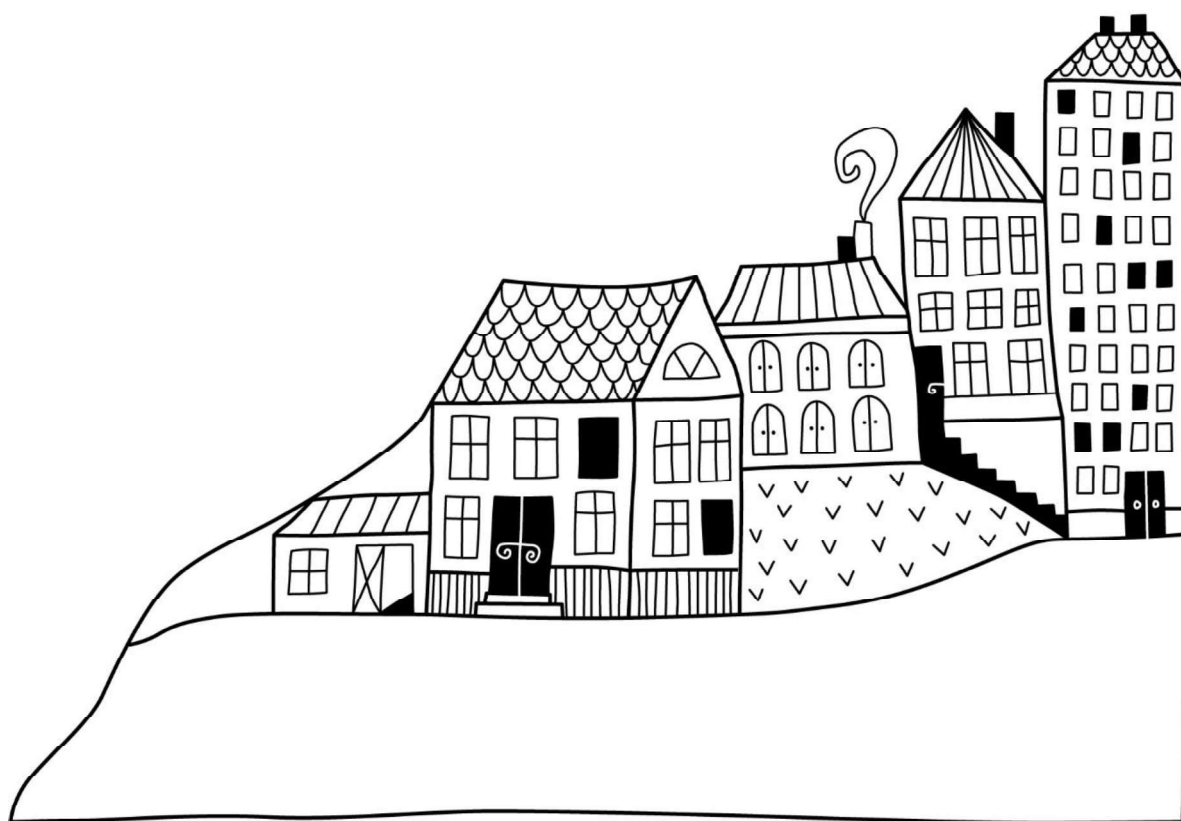
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Adamstorp i Linköping får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-25 hos Bolagsverket.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linköping Adamstorp 1:4 i Linköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2019 och 2020. Fastighetens adresser är von Fersens väg 2-24.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Total tomtarea: 17 556 kvm

Total bostadsarea: 5 268 kvm

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Tekniska verken	Avfallshantering
Fortum	Elhandelsavtal
Tekniska verken	Fjärrvärme



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 263 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: Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-30 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 146 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 28 kr per kvm. Totala investeringar och underhållsbehovet uppgår enligt underhållsplanen till 782 152 kr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagt stenplattor i asfaltskanter och runt husgrund	2022
Sättning av större antal häckar	2022
Underhåll av markytor	2023-2024

Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse målningarbete	2029-2030	Enligt föreningens underhållsplan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Starå	Ordförande	2027
Lars Faxälv	Vice ordförande	2027
Ann-Charlotte Reuterwall	Ledamot	2026
Tobias Göransson	Ledamot	2027
Anne-Kristine Onmalm	Sekreterare	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Lars Lagenfelt	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Rickardsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025-01-01 bytte föreningen förvaltare och nu ansvarar Riksbyggen för föreningens förvaltning.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-05-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 602 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 540	3 367	3 214	2 930	2 993
Resultat efter finansiella poster	-1 148	-1 626	-1 060	-845	-407
Soliditet %	75	75	74	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	99	93	99	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	602	632	564	551	-
Energikostnad kr/kvm	71	118	60	56	70
Sparande kr/kvm	98	93	124	211	288
Skuldsättning kr/kvm	7 964	8 052	8 558	8 646	8 734
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 896	8 052	8 558	8 646	8 734
Räntekänslighet %	11,9	12,7	15	16	17

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under året en förlust. Den beror till stor del av årets avskrivningar. Dessa påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har ett positivt kassaflöde underåret. Dessutom fortsätter man att höja bostadsrättsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 641 612	0	-974 806	-1 626 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 626 332	1 626 332
Reservering underhållsfond		146 000	-146 000	
Årets resultat				-1 148 444
Vid årets slut	133 641 612	146 000	-2 747 138	-1 148 444



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 601 138
Årets resultat	-1 148 444
Årets fondreservering enligt stadgarna	-146 000
Summa	-3 895 582

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 895 582
--	--------------------

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	3 539 949	3 355 119
Övriga rörelseintäkter		1 080	11 560
Summa		3 541 029	3 366 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 271 955	-1 756 507
Övriga externa kostnader	Not 4	-601 997	-522 579
Personalkostnader	Not 5	-136 704	-160 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 662 963	-1 662 813
Summa rörelsekostnader		-3 673 619	-4 102 494
Rörelseresultat		-132 590	-735 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		522	20 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 376	-910 591
Summa finansiella poster		-1 015 854	-890 517
Resultat efter finansiella poster		-1 148 444	-1 626 332
Årets resultat		-1 148 444	-1 626 332



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	171 723 542	173 377 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	59 200	68 080
Summa materiella anläggningstillgångar		171 782 742	173 445 705
Summa anläggningstillgångar		171 782 742	173 445 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		85 721	18 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	163 253	153 992
Summa kortfristiga fordringar		248 973	172 531
Kassa och bank			
Kassa och bank		945 300	535 523
Summa kassa och bank		945 300	535 523
Summa omsättningstillgångar		1 194 273	708 055
Summa tillgångar		172 977 014	174 153 760



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	133 641 612	133 641 612
Fond för yttre underhåll	146 000	0
Summa bundet eget kapital	133 787 612	133 641 612
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 747 138	-974 806
Årets resultat	-1 148 444	-1 626 332
Summa fritt eget kapital	-3 895 582	-2 601 138
Summa eget kapital	129 892 030	131 040 474
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 646 396
Summa långfristiga skulder	19 646 396	42 419 960
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	22 309 980
Leverantörsskulder		208 690
Övriga skulder		293 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	626 255
Summa kortfristiga skulder	23 438 588	693 326
Summa eget kapital och skulder	172 977 014	174 153 760



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-132 590	-735 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 662 963	1 662 813
	1 530 373	926 998
Erhållen ränta	522	20 074
Erlagd ränta	-1 016 492	-919 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 403	27 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-76 442	-125 888
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	435 399	-119 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	873 360	-217 528
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-463 584	-22 947 408
Upptagna lån	0	20 283 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-463 584	-2 663 584
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	409 776	-2 881 112
Likvida medel vid årets början	535 523	3 416 635
Likvida medel vid årets slut	945 300	535 523
Kassa och Bank BR	945 300	535 523



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.

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
Byggnad stomme och grund	Linjär	120
Byggnad elinstallationer	Linjär	60
Byggnad fasad inklusive fönster	Linjär	60
Byggnad hiss	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	120
Byggnad somkompletteringar/innerväggar	Linjär	60
Byggnad yttertak	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad värme/sanitet	Linjär	60
Laddstolpar	Linjär	10

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	3 169 831	3 050 664
Värmeavgifter	212 990	213 408
Vattenavgifter	123 241	59 760
Elavgifter	22 127	5 533
Överlåtelseavgifter	11 760	12 490
Rörelsens sidointäkter	0	13 264
Summa nettoomsättning	3 539 949	3 355 119

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-253 397
Reparationer	-263 234	-357 184
Försäkringspremier	-82 498	-78 415
Kabel- och digital-TV	468	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 486	-7 741
Serviceavtal	-944	0
Obligatoriska besiktningar	-93 147	-24 413
Bevakningskostnader	0	-5 234
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-27 167
Snö- och halkbekämpning	-81 490	-83 797
Förbrukningsinventarier	0	-44 729
Vatten	-125 025	-446 660
Fastighetsel	-54 951	-53 980
Uppvärmning	-251 485	-216 018
Sophantering och återvinning	-103 259	-101 506
Förvaltningsarvode drift	-208 903	-56 266
Summa driftskostnader	-1 271 955	-1 756 507

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 401	-379 795
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-38 190	-51 875
Arvode, yrkesrevisorer	-1 250	-38 225
Övriga förvaltningskostnader	-42 491	-4 912
Kreditupplysningar	-990	-3 649
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 934	-19 482
Kontorsmateriel	-4 803	-3 000
Telefon och porto	-76	-9 296
Bankkostnader	-2 923	-1 515
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 830
Övriga externa kostnader	60	0
Summa övriga externa kostnader	-601 997	-522 579

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-119 412
Sammanträdesarvoden	-26 250	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-424	-6 938
Sociala kostnader	-24 080	-34 245
Summa personalkostnader	-136 704	-160 595

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 654 083	-1 653 933
Avskrivning Installationer	-8 880	-8 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 662 963	-1 662 813



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	115 000 000	115 000 000
Mark	64 450 000	64 450 000
	179 450 000	179 450 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	179 450 000	179 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 072 375	-4 418 442
	-6 072 375	-4 418 442
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 654 083	-1 653 933
	-1 654 083	-1 653 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 726 458	-6 072 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 723 542	173 377 625
Varav		
Byggnader	107 273 542	108 927 625
Mark	64 450 000	64 450 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	88 800	88 800
	88 800	88 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 800	88 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-20 720	-11 840
	-20 720	-11 840
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 880	-8 880
	-8 880	-8 880
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-29 600	-20 720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 600	-20 720
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 200	68 080
Varav		
Installationer	59 200	68 080



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 414	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 105	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 733	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	153 992
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 253	153 992

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 956 376	41 956 376
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-231 972	-463 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 078 188	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 646 396	42 419 960

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,73%	2027-03-16	6 703 326,00	77 264,00	6 626 062,00
NORDEA	1,29%	2026-03-17	22 309 980,00	231 792,00	22 078 188,00
SBAB	3,57%	2028-03-16	6 703 327,00	77 264,00	6 626 063,00
SBAB	3,55%	2029-03-16	6 703 327,00	77 264,00	6 626 063,00
Summa			42 419 960,00	463 584,00	41 956 376,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.
Föreningen har inget lån som förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 000	27 005
Upplupna räntekostnader	11 076	11 192
Upplupna driftskostnader	15 849	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 000	0
Upplupna elkostnader	11 496	0
Upplupna vattenavgifter	18 852	0
Upplupna värmekostnader	31 959	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 486	0
Upplupna revisionsarvoden	0	29 500
Upplupna styrelsearvoden	85 950	85 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 507	79 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	40 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	315 612	262 834
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 255	536 604



Not 12 Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

46 358 400

46 358 400

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 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 2026-06-04.

Årsredovisningen undertecknas, Linköping - datum enligt digital signering

Richard Starå

Ann-Charlotte Reuterwall

Lars Faxälv

Anne-Kristine Onmalm

Tobias Göransson

Datum enligt digital signering

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Lars Lagenfeldt
Förtroendevald revisor



Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Adamstorp i Linköping i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580551326

Dokument

Brf Adamstorp Årsredovisning 313669
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-06-10 10:39:31 CEST (+0200) av Rebecka Staf (RS1)
Färdigställt 2026-06-16 21:21:41 CEST (+0200)

Initierare

Rebecka Staf (RS1)
Riksbyggen
rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Richard Starå (RS2)
stara1991@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICHARD STARÅ"
Signerade 2026-06-10 11:17:44 CEST (+0200)

Lars Faxälv (LF)
lars.faxalv@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olov Faxälv"
Signerade 2026-06-10 11:21:23 CEST (+0200)

Anne-Kristine Onmalm (AO)
ankionmalm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne-Kristine Onmalm"
Signerade 2026-06-10 10:47:05 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Reuterwall (AR)
annchre@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTTE REUTERWALL"
Signerade 2026-06-10 14:27:04 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580551326

Tobias Staffan Göran Göransson (TSGG)
tobias.3@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS STAFFAN GÖRAN GÖRANSSON"
Signerade 2026-06-10 21:10:13 CEST (+0200)

Lars Lagenfelt (LL)
lars.lagenfelt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Gunnar Lagenfelt"
Signerade 2026-06-12 13:36:01 CEST (+0200)

Erik Mauritzon (EM)
erik.mauritzon@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"
Signerade 2026-06-16 21:21:41 CEST (+0200)

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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping, org.nr 769633-9634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Adamstorp i Linköping för år 2025.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 fortlöpa 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen betalade i juni 2025 ut ett arvode till styrelsen men har ännu inte redovisat utbetalningen till Skatteverket. Då underlåtelser att redovisa utbetalningen pågått under en längre tid föranleder den en anmärkning i revisionsberättelsen då sociala avgifter och källskatt inte har redovisats och betalats i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Lars Lagenfeldt
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557581094861

Dokument

Revisionsberättelse med fortroendevald

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-06-16 09:36:03 CEST (+0200) av Rebecka Staf (RS)

Färdigställt 2026-06-18 10:16:45 CEST (+0200)

Initierare

Rebecka Staf (RS)

Riksbyggen

rebecka.staf@riksbyggen.se

Signerare

Erik Mauritzson (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"

Signerade 2026-06-16 21:21:13 CEST (+0200)

Lars Lagenfelt (LL)

lars.lagenfelt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gunnar Lagenfelt"

Signerade 2026-06-18 10:16:45 CEST (+0200)

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>



Brf Adamstorp

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Adamstorp i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

