

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

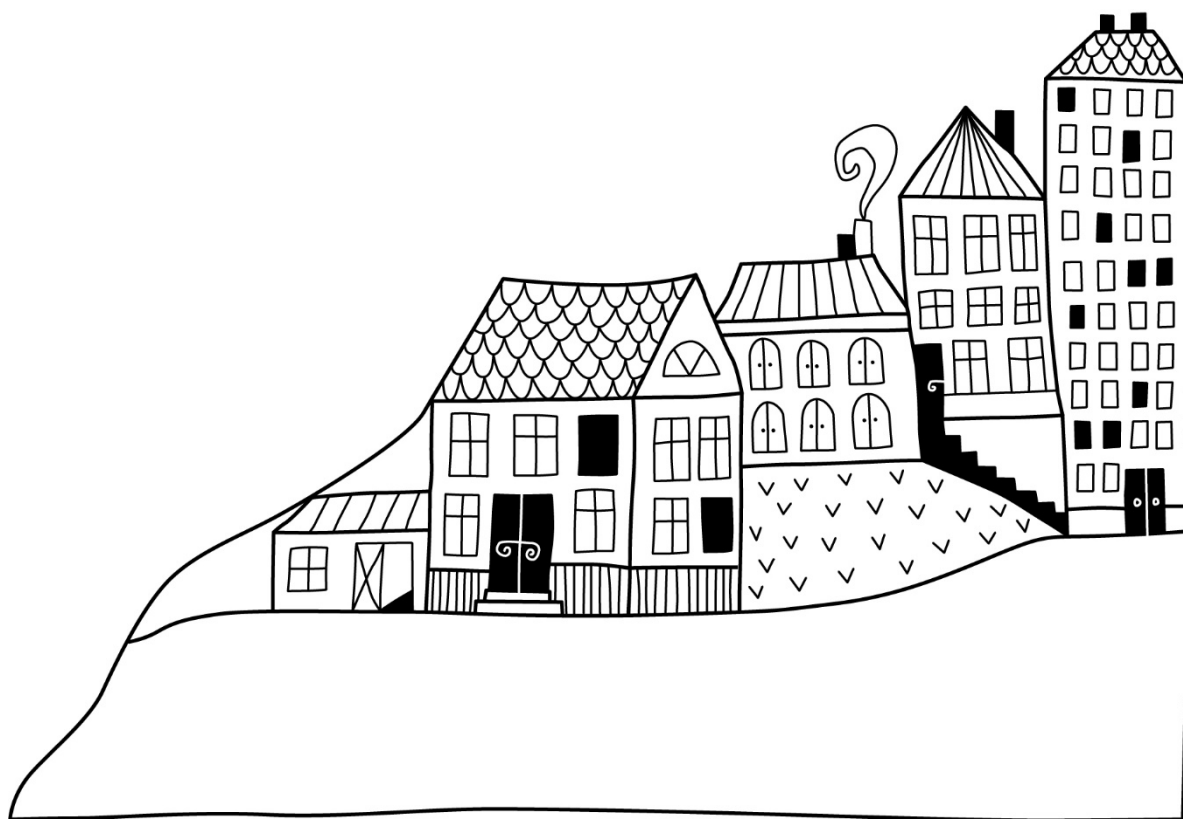
Brf Vasatornet i Linköping
Org nr: 769629-5448





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasatornet 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen registrerades 2015-02-09.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Automaten 8 i Linköpings kommun med 102 lägenheter. Byggnaderna färdigställdes under 2018. Fastighetens adress är Thorells gata 6-18.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Föreningen är momsregistrerad.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	6 r.o.k	Summa
53	18	10	16	4	1	102

Dessutom tillkommer

Lokaler	Företagslägenheter	Garage	Garage med laddbox	MC-plats
7 st	4 st	40	21	13

Total tomtarea 2 081 m²

Total bostadsarea 5 762 m²

Årets taxeringsvärde 215 401 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 216 078 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Vasastaden Samfällighetsförening 1.

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 425 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen upprättar en UH-plan tillsammans med Riksbyggen.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	28 664
Installationer	39 830
Garage och p-platser	12 375

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	29 522

Planerade UH kommande 5 åren

Beskrivning	Belopp
Entréparti	200 000 kr
Byte dörrautomatik/dörrstängare	340 000 kr
Målning trapphus/gemensamma utrymmen	1 250 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Vikström	Ordförande	2027
Magnus Nilsson	Ledamot	2026
Manfred Baumann	Ledamot	2026
Thomas Waller	Ledamot	2027
Hans Gyllander	Ledamot	2026
Marcus Besterman	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Teixeira Forsberg	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fridolf Gustavsson	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 882 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 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 455	7 951	6 706	6 853	6 691
Resultat efter finansiella poster*	-522	-958	-583	1 113	1 072
Soliditet %*	74	73	73	73	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	73	67	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	927	1 020	812	852	821
Energikostnad kr/kvm*	115	127	147	149	123
Sparande kr/kvm*	219	170	211	390	385
Skuldsättning kr/kvm*	8 893	9 133	9 279	9 472	9913
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 375	14 764	14 999	15 312	16 023
Räntekänslighet %*	15,5	14,5	18,5	18,0	19,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -521 923 kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar och driftkostnader. Föreningen har inte några stora planerade underhåll de kommande fem åren och har ett stabilt sparande kr/kvm som ligger i linje med underhållsplanen. Föreningen visar samtidigt ett negativt kassaflöde på -162 529kr för räkenskapsåret 2025. Föreningen höjde årsavgifterna med 25% 2024-01-01 för att ta höjd för ökade räntekostnader under året. I och med att räntorna sänktes beslutade styrelsen att sänka årsavgifterna med 10% från och med 2025-01-01. För att stärka ekonomin har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2026-02-01.



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	230 650 000	2 913 521	1 854 881	-957 556
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-957 556	957 556
Årets fondavsättning		646 203	-646 203	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 522	29 522	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-521 923
Vid årets slut	230 650 000	3 530 202	280 644	-521 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	897 325
Årets resultat	-521 923
Årets fondavsättning	-646 203
Ianspråktagande av UH-fond	29 522
Summa	-241 279

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-241 279**

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	7 455 355	7 951 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 188	115 055
Summa rörelseintäkter		7 531 543	8 066 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 840 660	-2 786 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 645	-445 382
Personalkostnader	Not 6	-108 587	-116 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 528 676	-2 503 678
Summa rörelsekostnader		-5 876 568	-5 852 392
Rörelseresultat		1 654 975	2 213 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		699	10 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 177 596	-3 182 233
Summa finansiella poster		-2 176 897	-3 171 467
Resultat efter finansiella poster		-521 923	-957 556
Årets resultat		-521 923	-957 556



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	316 797 889	319 301 566
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	224 983	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	499 963
Summa materiella anläggningstillgångar		317 022 872	319 801 529
Summa anläggningstillgångar		317 022 872	319 801 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		133 843	145 771
Övriga fordringar		15 424	175 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	228 304	173 605
Summa kortfristiga fordringar		377 571	494 756
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	809 496	972 026
Summa kassa och bank		809 496	972 026
Summa omsättningstillgångar		1 187 067	1 466 781
Summa tillgångar		318 209 939	321 268 311



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 650 000	230 650 000
Fond för yttre underhåll		3 530 202	2 913 521
Summa bundet eget kapital		234 180 202	233 563 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		280 643	1 854 880
Årets resultat		−521 923	−957 556
Summa fritt eget kapital		−241 279	897 324
Summa eget kapital		233 938 923	234 460 845
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	82 826 857	85 067 616
Leverantörsskulder		94 866	143 632
Skatteskulder		334 790	321 560
Övriga skulder		80 527	126 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	933 977	1 148 257
Summa kortfristiga skulder		84 271 016	86 807 465
Summa eget kapital och skulder		318 209 939	321 268 311



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 654 975	2 213 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 528 676	2 503 678
	4 183 651	4 717 589
Erhållen ränta	699	10 766
Erlagd ränta	-2 492 794	-3 421 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 691 555	1 306 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	117 184	11 606
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	19 509	-157 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 828 249	1 160 975
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	-249 982	
Investeringar i pågående byggnation	499 963	-499 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	249 982	-499 963
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 240 759	-1 359 241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 240 759	-1 359 241
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-162 529	-698 228
Likvida medel vid årets början	972 026	1 670 254
Likvida medel vid årets slut	809 496	972 026



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5–10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 081 001	5 645 400
Hyror, lokaler	1 426 644	1 440 564
Hyror, garage	696 943	613 733
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-130 504	-61 520
Rabatter	-3 096	-3 096
Elavgifter	258 381	234 587
Kabel-tv-avgifter	7 200	7 200
Övriga ersättningar	118 786	74 380
Summa nettoomsättning	7 455 355	7 951 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	76 188	61 729
Försäkringsersättningar	0	53 326
Summa övriga rörelseintäkter	76 188	115 055

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-29 522	-39 830
Reparationer	-425 087	-304 123
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 010	-160 780
Samfällighetsavgifter	-29 215	-33 769
Försäkringspremier	-93 867	-88 762
Kabel- och digital-TV	-188 040	-184 791
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 652	0
Serviceavtal	-27 736	-19 310
Obligatoriska besiktningar	-16 347	-59 285
Bevakningskostnader	0	-1 660
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 090	-10 469
Snö- och halkbekämpning	-61 816	-55 607
Förbrukningsinventarier	-11 449	0
Vatten	-216 121	-181 900
Fastighetsel	-428 269	-586 861
Uppvärmning	-430 950	-415 653
Sophantering och återvinning	-314 720	-330 253
Förvaltningsarvode drift	-354 769	-313 500
Summa driftskostnader	-2 840 660	-2 786 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 209	-257 908
Lokalkostnader	-4 182	0
IT-kostnader	-3 521	-3 360
Arvode, yrkesrevisorer	-17 190	-17 931
Övriga försäljningskostnader	-22 125	0
Övriga förvaltningskostnader	-31 884	-106 147
Kreditupplysningar	-1 610	-40 349
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 975	-15 185
Medlems- och föreningsavgifter	-510	0
Bankkostnader	-6 230	-4 502
Övriga externa kostnader	-4 211	0
Summa övriga externa kostnader	-398 645	-445 382

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 196	-91 873
Sammanträdesarvoden	0	-2 250
Sociala kostnader	-20 391	-22 656
Summa personalkostnader	-108 587	-116 779

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden****Vid årets början**

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	225 331 000	225 331 000
Mark	110 669 000	110 669 000
	336 000 000	336 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 000 000	336 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 698 434	-14 194 756
	-16 698 434	-14 194 756

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

-2 503 678	-2 503 678
-2 503 678	-2 503 678

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

-19 202 112	-16 698 434
316 797 889	319 301 566

Varav

Byggnader	206 128 889	208 632 566
Mark	110 669 000	110 669 000

Totalt taxeringsvärde

Varav byggnader	172 400 000	166 000 000
Varav mark	43 001 000	50 078 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	72 000	72 000
Installationer	249 982	0
	321 982	72 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	321 982	72 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-72 000	-72 000
	-72 000	-72 000
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-24 998	
	-24 998	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-96 998	-72 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 984	0

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	499 963	0
Anskaffningar	0	499 963
Omföring/aktivering	-499 963	
Vid årets slut	0	499 963

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 235	10 093
Förutbetalda driftkostnader	4 338	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 318	143 780
Förutbetald renhållning	7 779	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 907	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	290	295
Förutbetald samfällighetsavgift	19 437	19 437
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 304	173 605



Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	789 828	952 358
Företagskonto	19 668	19 668
Summa kassa och bank	809 496	972 026

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	82 826 857	85 067 616
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 826 857	85 067 616
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	2,35%	2026-03-31	47 640 759 ,46	0,00	2 240 759,46	45 400 000,00
DANSKE BANK	2,30%	2026-03-31	37 426 857,00	0,00	0,00	37 426 857,00
Summa			85 067 616,46	0,00	2 240 759,46	82 826 857,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som redovisas som kortfristiga lån.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 500	24 000
Upplupna räntekostnader	12 499	327 698
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 893	0
Upplupna elkostnader	71 257	75 321
Upplupna vattenavgifter	16 289	14 843
Upplupna värmekostnader	45 553	46 361
Upplupna kostnader för renhållning	28 788	35 043
Upplupna styrelsearvoden	88 200	85 950
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 118	31 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 794	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	606 085	507 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 977	1 148 257

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	108 940 000	108 940 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas i Linköping enligt digital signering

Anders Vikström,

Marcus Besterman,

Magnus Nilsson,

Hans Gyllander,

Manfred Baumann,

Thomas Waller,

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor



Brf Vasatornet i Linköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Vasatornet 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



Verification

Document ID 09222115557574765170

Document

Årsredovisning Vasatornet 2025
Main document
20 pages
Initiated on 2026-04-08 08:41:55 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)
Finalised on 2026-04-09 20:03:18 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)
Riksbyggen
oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Anders Vikström (AV)
a.vikstrom11@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS VIKSTRÖM"
Signed 2026-04-09 17:18:32 CEST (+0200)

Thomas Waller (TW)
thomas@wallers.se



The name returned by Swedish BankID was "Thomas Kent Olof Waller"
Signed 2026-04-08 09:17:11 CEST (+0200)

Marcus Besterman (MB1)
besterman.marcus@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS BESTERMAN"
Signed 2026-04-09 13:00:43 CEST (+0200)

Magnus Nilsson (MN)
magnusnilsson733@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS NILSSON"
Signed 2026-04-08 18:51:43 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574765170

Hans Gyllander (HG)
hans_gyllander@msn.com
+46706795393



The name returned by Swedish BankID was "HANS
GYLLANDER"
Signed 2026-04-08 16:06:42 CEST (+0200)

Manfred Baumann (MB2)
manfred.baumann@hjaltevadshus.se
+46701440111



The name returned by Swedish BankID was "MANFRED
BAUMANN"
Signed 2026-04-08 15:36:58 CEST (+0200)

Fridolf Gustavsson (FG)
fridolf@fridolfrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Fridolf
Elmer Gustavsson"
Signed 2026-04-09 20:03:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasatornet i Linköping

Org.nr 769629-5448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557574765987

Document

Revisionsberättelse 2025 - Brf Vasatornet i Linköping

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-08 08:43:16 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-04-09 20:04:30 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Fridolf Gustavsson (FG)

fridolf@fridolfrevision.se



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

Signed 2026-04-09 20:04:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

