

Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping

Org.nr: 769629-1488

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping, organisationsnummer 769629-1488, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastighet i Linköping: Automaten 12. Byggnaden är uppförd år 2017 och föreningen bildades 2017.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet på Thorells gata 1 och 3 samt Krouthéns gata 2 i Linköping upplåta lägenheter för permanent boende, upplåta lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande samt erbjuda lokaler för uthyrning åt medlemmar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av styrelseledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Vasastaden i Linköping är en del i Vasastaden Samfällighetsförening 1 där verksamhet består i att förvalta, dvs ombesörja administration, skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningarna Linköping Vasastaden ga:2-6. Gemensamhetsanläggningarnas ändamål är parkering, grönområden och vägar. De olika gemensamhetsanläggningarna hanteras som olika verksamhetsgrenar

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.
Försäkring
Länsförsäkringar Östgöta

Styrelse
Ordförande Peter Persson
Ledamot Håkan Ljungberg
Ledamot Daniel Ström
Ledamot Peter Nyström
Ledamot Albin Kagevik Roos
Ledamot Marie Brodén
Ledamot Elis Peterson
Suppleant Tore Allert
Suppleant Petra Jaensson
Suppleant Maria Holm

Revisor
Revisor Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
På stämman deltog 29 medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-09-02.
På stämman deltog 11 medlemmar.
Vid extrastämman beslutades om val av revisor.

Under 2024 har det genomförts 11 protokollförda styrelsemöten.

Avtal och försäkringar 2024

- Fastigheten och medlemmarnas bostadsrättstillägg är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.
- FRUBO AB sköter den ekonomiska förvaltningen.
- Crendo Fastighetsförvaltning AB ansvarar för den tekniska förvaltningen, inklusive städning. 2025-01 byter vi till TESÅB.
- Securitas ansvarar för jour på obekväm arbetstid.
- Stena Recycling AB sköter tömning och städning av föreningens soprum.
- Envac AB ansvarar för fjärrövervakning och service av den del av sopsugen som är en del av fastigheten.
- Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för den del av sopsugen som löper utanför fastigheten samt för hämtning av de sopor som slängts ner i sopsugen.
- Tekniska Verken i Linköping AB levererar fjärrvärme och vatten samt förser föreningen med el genom dotterbolaget Bixia AB.
- Under 2024 bytte föreningen leverantör till Nordisk Hiss AB.
- Dekra Industrial AB utför besiktning av fastighetens hissar och garageport.
- Opening Mälardalen utför service på fastighetens garageport.
- Certego är vår samarbetspartner gällande passersystem.
- VentPartner har föreningen ett serviceavtal med gällande fastighetens ventilationssystem.
- Stångå Rörservice har föreningen ett serviceavtal med gällande VS System (värme och sanitet).
- Tele 2 gällande kollektiv leverans av bredband, TV och telefoni.

Föreningens relationer till sina avtalspartners är föremål för återkommande utvärdering och diskussion i styrelsen.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Thorells gata 1 & 3

Krouthéns gata 2

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Automaten 12

Föreningsfakta

Föreningen består av två huskroppar med totalt 50 lägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök. Utöver lägenheter och innergård ingår relaxavdelning med gym, bubbelpool och bastu. I källarplan återfinns lägenhetsförråd, parkeringsgarage, cykelförråd och ett övernattningsrum. Lägenheterna fördelar sig enligt nedan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	71
2 rok	14	665
3 rok	16	1 307
4 rok	14	1 383
5 rok	4	475
Summa	50	3 901

Totalt antal bostadslägenheter: 50

Garage

Antal platser
37

Det finns även **14 cykelplatser samt 6 MC-platser**.

Garageytan är beräknad efter schablon på 12 kvm / plats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har höjts med 10% den 1/1-2024 samt den 1/9-2024.

Beslut med höjning av hyresavgiften med 10% from 2025-01-01.

Renovering av golv i garage för att undvika vattenskador. Etapp 1 av 2 utförd som en test.

Omförhandling av lån med belopp 13.951.500 kr hos Danske Bank till 2,50 fast ränta tom 2026-12-30.

Omförhandling av lån med belopp 18.000.000 kr hos Handelsbanken till 2,49 fast ränta tom 2027-11-30.

Medlemsinformation

86 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 84

50 bostadsrätter

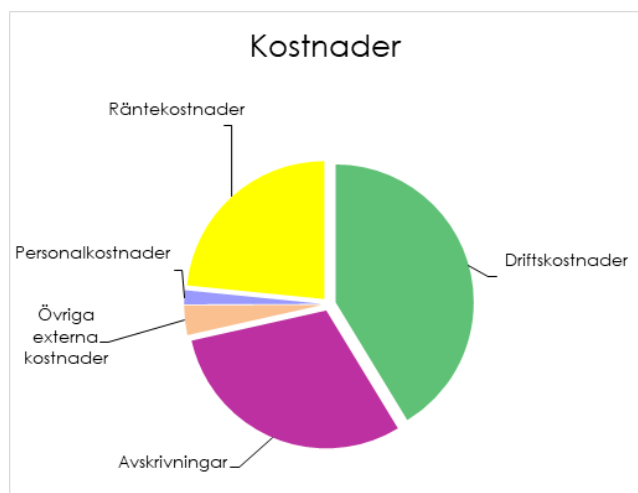
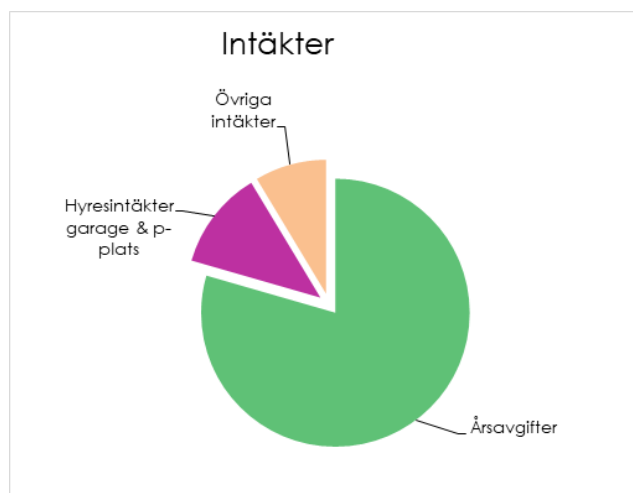
84 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 675	3 247	3 365	3 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 289	- 7	1 244	542
Soliditet ¹ , %	73	73	72	71
Balansomslutning	183 776	183 819	184 748	186 235
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	825	713		
Skuldsättning / kvm	11 197	11 338		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 472	12 628		
Sparande / kvm	213	129		
Räntekänslighet	15	18		
Energikostnad / kvm*	174	168		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	78		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Medlemmarna blir debiterade el, varmvatten samt kallvatten utefter egen förbrukning.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 610 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Avskrivningstiden för byggnad är justerad från 273 år till 114 år under 2024, detta medför en högre avskrivningskostnad om 685 752 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

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

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 055 000	1 592 476	2 255 357	-6 764
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		295 543	-295 543	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-162 500	162 500	
Balanseras i ny räkning			-6 764	6 764
Årets resultat				-289 076
Belopp vid årets utgång	130 055 000	1 725 519	2 115 550	-289 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 115 550
Årets resultat	- 289 076
Totalt	1 826 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	295 543
Balanseras i ny räkning	1 530 931
Totalt	1 826 474

Avsättning till fond för yttre underhåll sker utefter underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 675 273	3 247 071
Övriga rörelseintäkter	2	71 284	166 466
Summa Rörelseintäkter		3 746 557	3 413 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 669 431	-1 736 358
Övriga externa kostnader	4	-139 512	-135 409
Personalkostnader	5	-66 173	-67 107
Avskrivningar		-1 219 620	-533 868
Summa Rörelsekostnader		-3 094 736	-2 472 742
RÖRELSERESULTAT		651 821	940 795
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 684	5 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 581	-952 872
Summa Finansiella poster		-940 897	-947 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 076	-6 764
RESULTAT FÖRE SKATT		-289 076	-6 764
ÅRETS RESULTAT		-289 076	-6 764



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	182 038 588	183 258 208
Pågående nyanläggningar	7	0	-138 175
Summa materiella anläggningstillgångar		182 038 588	183 120 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 038 588	183 120 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 378	2 730
Övriga fordringar		45 058	5 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 139	69 006
Summa kortfristiga fordringar		125 575	77 396
Kassa och bank			
Kassa och bank		926 236	621 977
Summa kassa och bank		926 236	621 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 051 811	699 372
SUMMA TILLGÅNGAR		183 090 399	183 819 406



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 055 000	130 055 000
Fond för yttre underhåll		1 725 519	1 592 476
Summa bundet eget kapital		131 780 519	131 647 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 115 550	2 255 357
Årets resultat		-289 076	-6 764
Summa fritt eget kapital		1 826 474	2 248 593
SUMMA EGET KAPITAL		133 606 993	133 896 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	47 741 500	16 400 000
Summa långfristiga skulder		47 741 500	16 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	910 000	32 861 500
Leverantörsskulder		128 589	120 172
Skatteskulder		29 985	55 340
Övriga skulder		188 817	53 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	484 515	432 656
Summa kortfristiga skulder		1 741 906	33 523 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 090 399	183 819 406

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		651 822	940 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 219 620	533 868
Summa		1 871 442	1 474 663
Erhållen ränta		11 684	5 313
Erlagd ränta		-952 581	-952 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		930 544	527 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-48 180	-24 378
Förändringar av rörelseskulder		170 070	-11 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 052 434	491 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Korrigerig av inventarie		-138 175	138 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-138 175	138 175
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-610 000	-910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-610 000	-910 000
Årets kassaflöde		304 259	-280 817
Likvida medel vid årets början		621 977	902 794
Likvida medel vid årets slut		926 236	621 977

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	114	ca 0,88
Laddboxar	15	6,7

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 981 695	2 627 893
Hysesintäkter garage och p-platser	446 786	451 820
Hysesintäkter cykelplatser	11 700	12 071
Debiterade vattenkostnader	81 972	54 131
Debiterade elkostnader	153 120	101 156
Totalt nettoomsättning	3 675 273	3 247 071

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gästlägenhet	12 300	16 300
Vidarefakturerade kostnader	6 427	2 688
Försäkringsersättningar	15 376	25 000
Övriga ersättningar och intäkter	37 181	122 478
Totalt övriga rörelseintäkter	71 284	166 466

Not 3. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	350 796	358 387
Uppvärmning	316 590	291 455
Vatten och avlopp	87 609	80 383
Sophämtning	88 407	83 838
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	23 125
Grundavtal hiss	34 177	32 085
Hissbesiktning	4 108	4 676
Övrig funktionell anläggningsservice	6 359	4 995
Grovsopor/återvinning	60 838	43 627
Fastighetsskötsel	113 637	113 620
Fastighetsskötsel extra	0	7 826
Fastighetsstäd	42 282	42 860
Fastighetsstäd extra	13 196	27 794
Snöröjning/sandning	9 344	29 559
Bevakningskostnader	20 068	13 567
Porttelefon	3 225	3 191
Bredband	165 636	120 189
Försäkring	53 347	49 109
Försäkringsskador	4 618	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 670	27 670
Samfällighetskostnader	18 304	19 370
Förbrukningsmaterial	5 491	10 749
Förbrukningsinventarier	0	26 055
Reparation och underhåll	65 669	173 970
Reparation och underhåll tak	0	6 968
Reparation och underhåll portar och lås	35 666	41 740
Reparation och underhåll hiss	48 725	32 662
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	15 867	7 032
Reparation och underhåll garage och p-platser	0	5 478
Reparation och underhåll el	15 277	8 616
Reparation och underhåll VVS	28 497	4 738
Reparation och underhåll ventilation	24 356	31 163
Reparation och underhåll gård/trädgård	5 941	3 155
Reparation- och underhållsmaterial	3 730	6 706
Totalt driftkostnader	1 669 431	1 736 358

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	3 240	0
Arvode ekonomisk förvaltning	87 288	85 080
Extra ekonomisk förvaltning	3 663	2 438
Revisionsarvode	22 213	17 213
Webbsida	4 638	4 578
Bankkostnader	4 519	4 448
Inkassokostnader	0	524
Övriga administrativa kostnader	6 290	0
Föreningsomkostnader	4 737	14 631
Övriga kostnader	2 925	6 497
Totalt övriga externa kostnader	139 512	135 409

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	52 500
Sociala kostnader	13 673	14 607
Totalt personalkostnader	66 173	67 107

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	139 754 774	139 754 774
Anskaffningsvärde mark	46 600 000	46 600 000
Utgående anskaffningsvärden	186 354 774	186 354 774
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 096 566	- 2 562 698
Årets avskrivningar	- 1 219 620	- 533 868
Utgående avskrivningar	-4 316 186	-3 096 566
Utgående redovisat värde	182 038 588	183 258 208
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	103 767 000	103 767 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	132 767 000	132 767 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	2 767 000	2 767 000
	132 767 000	132 767 000

Not 7. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	-138 175	-138 175
Utgående anskaffningsvärden	-138 175	-138 175
Akkumulerade nedskrivningar		
Omklassificeringar	138 175	0
Utgående nedskrivningar	138 175	0
Utgående redovisat värde	0	-138 175

Korrigerig av redan aktiverad inventarie.

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	18 337	16 667
Securitas	3 919	3 656
FRUBO AB	7 687	7 274
Com Hem AB	42 006	41 409
Certego AB	5 190	0
Summa	77 139	69 006

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån Danske Bank 58354	2026-12-30	2,5 %	13 951 500	14 461 500
Lån SHB 16506	2027-12-01	2,49 %	18 000 000	18 000 000
Lån SHB 626224	2025-10-30	0,80 %	16 700 000	16 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 651 500	49 261 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 210 000	-32 861 500
			31 441 500	16 400 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	48 207	13 029
Förskottsinbetalda hyror & avgifter	332 971	306 410
Stena Recycling	4 800	2 580
Tekniska verken	76 801	79 260
Crendo	0	13 040
Förskott tidigare förvaltare	0	2 802
Bixia	21 736	15 535
Comhem	0	0
Summa	484 515	432 656

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000
Summa:	55 945 000	55 945 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Persson
Ordförande

Håkan Ljungberg
Ledamot

Daniel Ström
Ledamot

Peter Nyström
Ledamot

Albin Kagevik Roos
Ledamot

Marie Brodén
Ledamot

Elis Peterson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

Verifikat

Titel: Brf Vasastaden - Årsredovisning 2024

ID: b2956770-f40e-11ef-8dd7-1387143bdc74

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-02-26

Underskrifter

Brf Vasastaden
daniel@golvbroderna.se
Signerat: 2025-02-26 08:41 BankID Karl Daniel Ström

Brf Vasastaden
haklj@hotmail.com
Signerat: 2025-02-26 12:06 BankID Bengt Håkan Ljungberg

Brf Vasastaden
akagevik@gmail.com
Signerat: 2025-02-26 19:18 BankID ALBIN KAGEVIK ROS

Brf Vasastaden
peter.nystrom56@gmail.com
Signerat: 2025-02-28 15:05 BankID Nils Peter Nyström

Brf Vasastaden
marie@roomzzz.se
Signerat: 2025-02-26 09:21 BankID MARIE BRODÉN

Brf Vasastaden
peter.persson@live.se
Signerat: 2025-02-26 19:18 BankID Bengt Peter Nils Persson

Brf Vasastaden
elis@ljungsgarden.se
Signerat: 2025-02-26 22:22 BankID Elis Carl Peterson

Kungsbron Revision AB
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se
Signerat: 2025-03-03 07:42 BankID Joakim Mattsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
214 Original.pdf	406.1 kB	e2ed 89d1 15c0 4d91 2a99 d5db 2cc4 8fe4 e08f e679 2d33 ba83 60e4 e99c b799 5a0f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-02-26	07:56	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-02-26	08:41	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Karl Daniel Ström. IP: 217.208.64.112
2025-02-26	09:21	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av MARIE BRODÉN. IP: 188.149.150.113
2025-02-26	12:06	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Bengt Håkan Ljungberg. IP: 94.191.138.44

Händelser

2025-02-26	19:18	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Bengt Peter Nils Persson. IP: 188.149.214.214
2025-02-26	19:18	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av ALBIN KAGEVIK ROS. IP: 188.149.216.114
2025-02-26	22:22	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Elis Carl Peterson. IP: 83.249.65.250
2025-02-28	15:05	Signerat Brf Vasastaden Genomfört med: BankID av Nils Peter Nyström. IP: 188.149.42.102
2025-03-03	07:42	Signerat Kungsbron Revision AB Genomfört med: BankID av Joakim Mattsson. IP: 213.88.193.73



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasastaden i Linköping, org.nr. 769629-1488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasastaden i Linköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasastaden i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-03 06:41:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.