

Brf Vasafortet i Linköping

Org.nr: 769633-4452

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Vasafortet i Linköping, organisationsnummer 769633-4452, 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Jonas Ljungberg
Ledamot	Mikael Karlsson
Ledamot	Otto Ottosson
Ledamot	Carl Henrik Prestor
Ledamot	Emil Andersson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Revisor
Revisor Fridolf Gustavsson

Valberedning
Valberedningen har bestått av Stellan Eklöf.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

- Erdtmans gata 1 och 3
- Slöjdgatan 5
- Idun Lovéns gata 2 och 4

Nybyggnadsår: 2018
Värdeår: 2018

Fastighetsbeteckning: ALNEN 17

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	
1 rok	12	395	7
2 rok	42	2 360.5	
3 rok	19	1 547	
4 rok	4	393	
Summa	77	4 695.5	404
Totalt antal bostadslägenheter:		77	
Totalyta (m²):		5 099.5	
Förvaltning			
Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB			

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 tecknades ett nytt hyresavtal med Capio Vårdcentral med att göra om en av våra lokaler på Erdtmans gata 3 till en BVC (Barnavårds central). Vi ser detta som positivt då det är en stabil och långvarig hyresgäst som bedriver sin verksamhet under dagtid.

Vi utförde en garantibesiktning (5års besiktning) i februari. Där vi uppmärksammade några saker på fasaden som Byggherren kommer åtgärda.

Kort därefter gjordes även en OVK för att se till att ventilationen fungerar som den ska.

Vi gjorde även en större investering på införskaffande av solceller. Installationen av dessa blev klar i augusti och bidrar till att minska våra elkostnader och även främja miljön.

Medlemsinformation

116 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 10 överlåtelse skett.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
12 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 120

77 bostadsrätter

120 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 752	3 517	3 608	3 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 607	- 323	23	12
Balansomslutning	211 838	212 709	213 508	218 108
Soliditet ¹ , %	85	85	85	83
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	722	726		
Skuldsättning / kvm	5 980	6 124		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 494	6 651		
Sparande / kvm	185	232		
Räntekänslighet	9	9		
Energikostnad / kvm	151	148		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital / Totala tillgångar x 100

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.

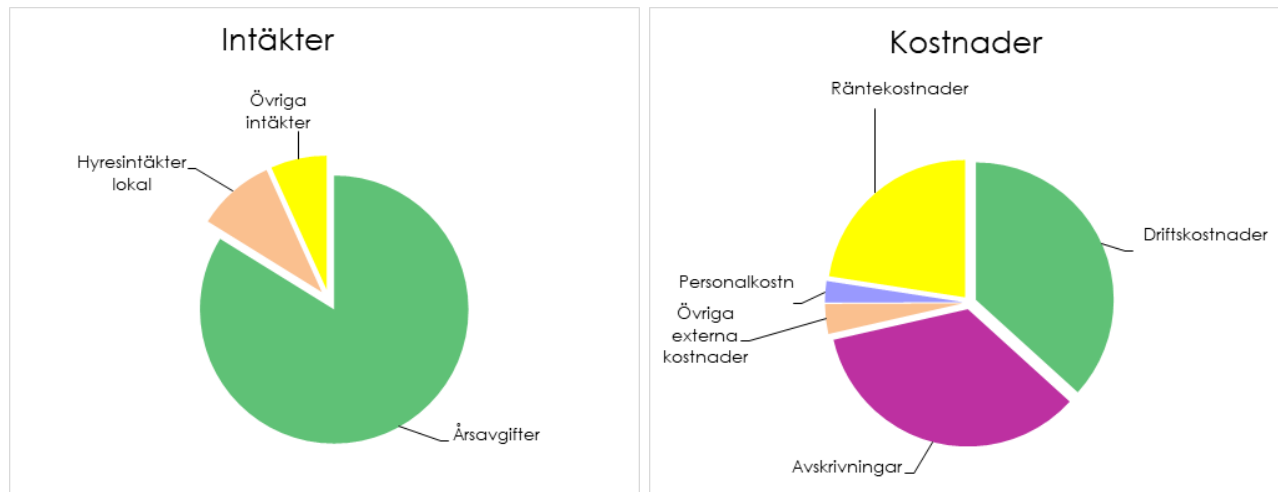
Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi ser vi fortfarande som god då vi har ett positivt kassaflöde och har kunnat amorterat 500 000:- utöver ordinarie amortering.

Detta har gjort att föreningens skuldsättning ligger under 6000 kr/kvm.

Styrelsens strategi har varit att kontinuerligt minska föreningens skuldsättning vilket då även minskar räntekänsligheten.

Då vi efter utförd garantibesiktning ej sett några större behov av underhållsåtgärder anser vi i nuläget att det är bättre att minska storleken på våra lån än att avsätta en summa för framtida underhållsbehov.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 735 402 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 950 000	1 662 879	- 1 417 513	- 322 599
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		478 293	-478 293	
Balanseras i ny räkning			- 322 599	322 599
Årets resultat				- 607 189
Belopp vid årets utgång	180 950 000	2 141 172	- 2 218 405	- 607 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 218 405
Årets resultat	- 607 189
Totalt	- 2 825 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	478 293
Balanseras i ny räkning	- 3 303 887
Totalt	- 2 825 594

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde sättas av till fond för yttre underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 752 179	3 516 853
Övriga rörelseintäkter		96 069	354 314
Summa Rörelseintäkter		3 848 248	3 871 167
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 642 819	-1 755 549
Övriga externa kostnader	3	-156 888	-148 234
Personalkostnader		-105 950	-96 100
Avskrivningar		-1 549 926	-1 507 104
Summa Rörelsekostnader		-3 455 583	-3 506 987
RÖRELSERESULTAT		392 665	364 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 755	4 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 062 609	-690 817
Summa Finansiella poster		-999 854	-686 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-607 189	-322 599
RESULTAT FÖRE SKATT		-607 189	-322 599
ÅRETS RESULTAT		-607 189	-322 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	210 404 995	210 941 271
Summa materiella anläggningstillgångar		210 404 995	210 941 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 404 995	210 941 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 444	10 022
Övriga fordringar		56 565	56 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	104 835	93 531
Summa kortfristiga fordringar		165 844	160 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 266 809	1 607 798
Summa kassa och bank		1 266 809	1 607 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 432 653	1 768 129
SUMMA TILLGÅNGAR		211 837 648	212 709 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 950 000	180 950 000
Fond för yttre underhåll		2 141 172	1 662 879
Summa bundet eget kapital		183 091 172	182 612 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 218 405	-1 417 513
Årets resultat		-607 189	-322 599
Summa fritt eget kapital		-2 825 594	-1 740 112
SUMMA EGET KAPITAL		180 265 578	180 872 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	6	0	7 442 377
Summa långfristiga skulder		0	7 442 377
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 442 377
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		218 714	107 162
Skatteskulder		48 620	48 620
Övriga skulder		38 927	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	772 276	451 917
Skulder till kreditinstitut	6	30 493 533	23 786 557
Summa kortfristiga skulder		31 572 070	24 394 256
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 572 070	24 394 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 837 648	212 709 400

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		392 666	364 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 549 926	1 507 104
Summa		1 942 592	1 871 284
Erhållen ränta		62 755	4 038
Erlagd ränta		-1 062 609	-690 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		942 737	1 184 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-5 514	50 871
Förändring av rörelseskulder		470 838	-132 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 408 061	1 102 386
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Ombyggnation lokal		-513 775	
Solcellsanläggning		-499 875	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 013 650	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-735 402	-343 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-735 402	-343 180
Årets kassaflöde		-340 991	759 206
Likvida medel vid årets början		1 607 799	848 592
Likvida medel vid årets slut		1 266 808	1 607 799

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Ombyggnation lokal	6	16,67
Solcellsanläggning	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 232 992	3 232 992
Hysesintäkter lokaler	378 814	110 264
Fastighetsskatt	2 484	0
Debiterade elkostnader	156 889	173 597
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-19 000	0
Totalt nettoomsättning	3 752 179	3 516 853

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	304 987	322 133
Uppvärmning	295 017	280 054
Vatten och avlopp	172 528	150 121
Sophämtning	179 165	179 229
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 671	1 516
Hissbesiktning	10 851	9 260
Brandskydd	1 375	0
Fastighetsskötsel	170 249	170 007
Fastighetsskötsel extra	13 313	3 507
Fastighetsstäd	57 098	58 579
Fastighetsstäd extra	2 368	0
Porttelefon	25 560	25 166
Bredband	127 551	115 424
Försäkring	76 070	71 076
Försäkringsskador	0	82 431
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 310	24 310
Samfällighetskostnader	23 547	46 475
Förbrukningsmaterial	1 400	4 932
Förbrukningsinventarier	0	6 678
Reparation och underhåll	0	32 410
Portar och lås	18 981	6 111
Hiss	825	20 058
Tvättstuga	3 180	5 029
Sophantering/återvinning	23 291	11 959
Lokaler	8 742	1 612
Uppvärmning	35 598	225
VVS	9 186	65 754
Ventilation	30 488	33 508
Material	1 442	0
Övrigt reparation och underhåll	1 027	27 986
Totalt driftkostnader	1 642 819	1 755 549

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	0	1 455
Arvode ekonomisk förvaltning	99 903	97 351
Extra ekonomisk förvaltning	15 989	8 638
Ekonomisk och teknisk förvaltning	0	18 000
Revisionsarvode	16 045	15 454
Konsultarvode	9 896	0
Bankkostnader	5 025	5 556
Inkassokostnader	0	180
Övriga administrativa kostnader	0	1 600
Föreningsomkostnader	5 341	0
Övriga kostnader	4 689	0
Totalt övriga externa kostnader	156 888	148 234

Not 4. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	218 100 000	218 100 000
Ombyggnation av lokal	513 775	0
Solcellsanläggning	499 875	0

Utgående anskaffningsvärden**219 113 650****218 100 000****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 7 158 729	- 5 651 625
Årets avskrivningar	- 1 549 926	- 1 507 104

Utgående avskrivningar**-8 708 655****-7 158 729****Utgående redovisat värde****210 404 995****210 941 271****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	124 794 000	124 794 000
Taxeringsvärde mark	34 637 000	34 637 000

159 431 000**159 431 000****Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Länsförsäkringar	61 236	55 658
Tele 2	34 770	29 563
FRUBO AB	8 829	8 310
Summa	104 835	93 531

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
DB 1302-01-16929			0	11 816 540
DB 1302-01-39082			0	11 845 853
DB 1302-01-27017			0	7 566 541
DB 1302-01-51864	3 mån	3,496 %	30 493 532	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 493 532	31 228 934
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 493 532	-23 786 557
			0	7 442 377

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

FRUBO	2 844	0
Eon	22 164	28 303
Tekniska Verken	83 353	85 220
PreZero Recycling	3 680	3 087
Hemfrid	4 770	4 744
Uppl kostnad revision	10 000	10 000
Uppl räntor	269 475	5 367
Förskottsbet avgift/hyra	255 089	211 703
Arvoden och soc avg	120 901	103 493
Summa	772 276	451 917

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Summa:	37 250 000	37 250 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Ljungberg

Mikael Karlsson

Otto Ottosson

Carl Henrik Prestor

Emil Andersson

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

Fridolf Gustavsson

Verifikat

Titel: Brf Vasafortet Årsredovisning 2024

ID: 7c218b00-0dff-11f0-9c60-4d51d9279e0e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-31

Underskrifter

Brf Vasafortet
otto.ottosson007@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 11:00 BankID Sven Göran Otto Ottosson

Brf Vasafortet
M.karlsson@live.se
Signerat: 2025-03-31 11:57 BankID Mikael Karlsson

Brf Vasafortet
carl.jonas.ljungberg@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 12:27 BankID JONAS LJUNGBERG

Brf Vasafortet
carlgprestora@gmail.com
Signerat: 2025-03-31 11:09 BankID Carl Henric Georg Prestor

Brf Vasafortet
emil.o.andersson@icloud.com
Signerat: 2025-03-31 12:12 BankID EMIL ANDERSSON

Fridolf Revision
Fridolf@fridolfrevision.se
Signerat: 2025-03-31 12:58 BankID Fridolf Elmer Gustavsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769633-4452 - Brf Vasafortet i Linköping - Årsredovisning.pdf	616.7 kB	e673 1df0 907e 7ff8 b677 7d96 43ba 4e90 1644 7d84 0a9d 4571 12e9 9fdc 09e8 b4b7

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-31	09:16	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-31	11:00	Signerat Brf Vasafortet Genomfört med: BankID av Sven Göran Otto Ottosson. IP: 83.249.180.152
2025-03-31	11:09	Signerat Brf Vasafortet Genomfört med: BankID av Carl Henric Georg Prestor. IP: 172.226.49.20
2025-03-31	11:57	Signerat Brf Vasafortet Genomfört med: BankID av Mikael Karlsson. IP: 104.28.31.63
2025-03-31	12:12	Signerat Brf Vasafortet Genomfört med: BankID av EMIL ANDERSSON. IP: 94.191.138.32

Händelser

2025-03-31	12:27	Signerat Brf Vasafortet Genomfört med: BankID av JONAS LJUNGBERG. IP: 154.14.127.68
2025-03-31	12:58	Signerat Fridolf Revision Genomfört med: BankID av Fridolf Elmer Gustavsson. IP: 217.215.221.204



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasafortet i Linköping

Org.nr 769633-4452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasafortet 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 2024-12-31 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 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. 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 Vasafortet i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse Brf Vasafortet i Linköping

ID: 12b64790-0e00-11f0-a281-39ffcb4960d1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-31

Underskrifter

Fridolf Revision

Fridolf@fridolfrevision.se

Signerat: 2025-03-31 12:59 BankID Fridolf Elmer Gustavsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2024 - Brf Vasafortet i Linköping.pdf	163.0 kB	2750 450c 4c05 e3a9 91e6 a56c c2f9 38ca a596 3b88 6b0f 402a d96b 5db5 0846 cb1b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-31	09:17	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-03-31	12:59	Signerat Fridolf Revision Genomfört med: BankID av Fridolf Elmer Gustavsson. IP: 217.215.221.204



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19