Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping

Org.nr: 769629-5539

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping, 769629-5539, med säte i Linköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen ingår i två samfälligheter. Dessa förvaltar en gemensamhetsanläggning, innergård och sopsug.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Johanna Book Isaksson	2026
Ledamot	Adam Sjögren	2026
Ledamot	Jan Persson	2026
Ledamot	Jonas Hilmersson	2026
Suppleant	Göran Collin	2026
Suppleant	Charlotta Rydin	2026

Revisor	
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Wall och Senija Sinanovic.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linköping Automaten 14 i Linköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 79 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Timmermansgatan 1 A-C.

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
37	5	6	28	3

Total tomtarea:	1 647	kvm
Total bostadsarea:	4 447	kvm
- varav bostadsrättsarea	4 077	kvm
- varav hyresrättsarea	370	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-12.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Tekniska Verken
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Tekniska Verken
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Serviceavtal hissar	Otis
Serviceavtal ventilation	Tinnerbäcken Ventilation AB
Serviceavtal skadedjur	Nomor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 286 903 kr och planerat underhåll för 872 171 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under början av 2025 fått en underhållsplan upprättad av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt underhållsplanen avsätts det 1 065 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 239 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av balkonger	2025
Renovering av fasad	2024-2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen sålde under året en utav sina hyresrätter där köparna hade tillträde per 2025-09-02.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 141 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 143 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 402	3 934	4 402	4 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 822	-1 205	735	576
Förändring av underhållsfond, tkr	193	818	425	353
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-1 004	-1 000	1 283	1 195
Sparande kr/kvm	-76	17	384	348
Soliditet, %	68	67	67	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	884	803	799	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	83	74	79
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	793	735	718	700
Driftkostnad kr/kvm	394	380	283	363
Energikostnad kr/kvm	182	168	164	219
Ränta kr/kvm	386	332	194	108
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	239	253	96	79
Skuldsättning kr/kvm	13 530	13 972	14 007	14 182
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	14 758	15 240	15 355	15 469
Räntekänslighet (%)	19	19	19	19
Snittränta, (%)	2.85	2.38	1.38	0.76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll och avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomisk åtaganden så har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 15 % fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 705 000	2 896 601	3 354 160	- 1 205 466
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 277 863			
Disposition enligt föreningsstämma			-1 205 466	1 205 466
Avsättning till underhållsfond		1 065 000	-1 065 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-872 171	872 171	
Årets resultat				- 1 822 435
Vid årets slut	**123 982 863**	**3 089 430**	**1 955 865**	**- 1 822 435**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	2 148 694
Årets resultat före fondändring	- 1 822 435
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 065 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	872 171
Summa över/underskott	**133 430**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	133 430
Totalt	**133 430**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 954 462	3 597 230
Övriga rörelseintäkter	*3*	447 945	336 890
Summa rörelseintäkter		**4 402 407**	**3 934 120**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-2 909 833	-2 281 862
Övriga kostnader	*5*	-421 695	-346 345
Personalkostnader	*6*	-238 239	-139 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-974 786	-974 786
Summa rörelsekostnader		**-4 544 553**	**-3 742 715**
RÖRELSERESULTAT		**-142 146**	**191 405**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 842	80 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 718 131	-1 477 666
Summa finansiella poster		**-1 680 289**	**-1 396 871**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 822 435**	**-1 205 466**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 822 435**	**-1 205 466**
ÅRETS RESULTAT		**-1 822 435**	**-1 205 466**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	184 283 169	185 257 955
Summa materiella anläggningstillgångar		**184 283 169**	**185 257 955**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**184 283 169**	**185 257 955**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 258	35 239
Övriga fordringar		52 003	73 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	184 790	157 625
Summa kortfristiga fordringar		**262 051**	**266 651**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	3 867 951	5 352 367
Summa kassa och bank		**3 867 951**	**5 352 367**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 130 002**	**5 619 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**188 413 171**	**190 876 973**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 982 863	122 705 000
Underhållsfond		3 089 430	2 896 601
Summa bundet eget kapital		**127 072 293**	**125 601 601**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 955 865	3 354 160
Årets resultat		-1 822 435	-1 205 466
Summa fritt eget kapital		**133 430**	**2 148 694**
SUMMA EGET KAPITAL		**127 205 723**	**127 750 295**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*12 , 13*	41 299 000	42 872 760
Summa långfristiga skulder		**41 299 000**	**42 872 760**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**41 299 000**	**42 872 760**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	18 869 760	19 261 920
Leverantörsskulder		420 352	305 398
Skatteskulder		13 083	132 420
Övriga skulder		19 555	62 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	585 698	492 101
Summa kortfristiga skulder		**19 908 448**	**20 253 918**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**19 908 448**	**20 253 918**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**188 413 171**	**190 876 973**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-142 146	191 405
Avskrivningar		974 786	974 786
Summa		**832 640**	**1 166 191**
Erhållen ränta		37 842	80 795
Erlagd ränta		-1 718 131	-1 477 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-847 649**	**-230 680**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		4 601	8 894
Ökning/minskning av rörelseskulder		46 690	393 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-796 358**	**171 423**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	24 003 000
Amortering av låneskulder		-1 965 920	-24 468 920
Försäljning av hyresrätt		1 277 863	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-688 057**	**-465 920**
Årets kassaflöde		**-1 484 415**	**-294 497**
Likvida medel vid årets början		**5 352 367**	**5 646 864**
Likvida medel vid årets slut		**3 867 951**	**5 352 367**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100
Markanläggningar	20

Not 2. Årsavgifter och hyror	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	3 235 054	2 996 604
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	719 408	345 518
Hyror lokaler	0	255 108
	719 408	**600 626**
Totalt årsavgifter och hyror	**3 954 462**	**3 597 230**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	45 794	20 536
El	238 311	161 724
Överlåtelseavgifter	16 022	7 165
Övriga intäkter	18 236	32 517
Kommunikation	129 582	114 948
	447 945	**336 890**
Totalt övriga rörelseintäkter	**447 945**	**336 890**

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	416 578	430 486
Uppvärmning	240 346	189 236
Vatten och avlopp	153 087	127 133
Avfallshantering	265 252	216 942
Teknisk förvaltning	233 798	246 378
Serviceavtal	44 333	43 512
Besiktningskostnader	2 843	94 845
Systematiskt brandskyddsarbete	27 146	15 625
Snöröjning	17 880	0
Bevakningskostnader	0	18 674
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 756	8 969
Bredband	115 772	104 363
Kabel-TV	27 673	27 242
Försäkringar	72 276	67 679
Samfälligheter	3 124	9 312
Förbrukningsmaterial	27 126	23 284
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 770	66 210
	1 750 759	**1 689 889**
Reparationer		
Huskropp	2 403	11 863
Hiss	12 201	10 684
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 202	8 578
Bostäder	2 229	0
Övriga installationer	0	8 370
Markytor	3 605	4 280
Klottersanering	1 434	0
Övrigt	1 334	4 251
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	42 501
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 456	27 850
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	13 985
VA & sanitet, installationer	161 853	128 492
Värme, installationer	10 163	0
Ventilation, installationer	15 388	19 761
El, installationer	34 635	5 083
	286 903	**285 697**
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	344 447	306 276
Huskropp, balkonger	509 224	0
Bostäder	18 500	0
	872 171	**306 276**
Totalt fastighetskostnader	**2 909 833**	**2 281 862**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	177 554	176 871
Revision	47 575	56 175
Tele och post	7 796	5 852
Jurist- och advokatkostnader	81 614	40 300
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 532	10 990
Bankkostnader	1 640	3 861
IT-tjänster	11 827	2 042
Övriga externa tjänster	67 327	4 375
Övriga externa kostnader	10 830	45 879
Totalt övriga kostnader	**421 695**	**346 345**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	132 282	85 317
Övriga personalkostnader		
Övriga arvoden	49 000	21 000
Sociala kostnader	56 957	33 405
	105 957	**54 405**
Totalt personalkostnader	**238 239**	**139 722**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	962 837	962 837
Markanläggningar	11 949	11 949
	974 786	**974 786**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**974 786**	**974 786**

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	96 088 750	96 088 750
Mark	97 160 000	97 160 000
Markanläggningar	239 112	239 112
Utgående anskaffningsvärden	**193 487 862**	**193 487 862**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 166 039	- 7 203 202
Markanläggningar	- 63 868	- 51 919
Årets avskrivning på byggnader	- 962 837	- 962 837
Årets avskrivning på markanläggningar	- 11 949	- 11 949
Utgående avskrivningar	**-9 204 693**	**-8 229 907**
Utgående redovisat värde	**184 283 169**	**185 257 955**
Varav		
Byggnader	86 959 874	87 922 711
Mark	97 160 000	97 160 000
Markanläggningar	163 295	175 244
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	118 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	30 621 000
	146 000 000	**141 621 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	146 000 000	135 000 000
Lokaler	0	6 621 000
	146 000 000	**141 621 000**

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	70 595 000	70 595 000
Summa:	**70 595 000**	**70 595 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	184 790	157 625
Summa	**184 790**	**157 625**

Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 867 951	4 265 580
Placeringskonto Collector	0	1 086 787
Summa	**3 867 951**	**5 352 367**

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 869 760	19 261 920
Förfaller 2-5 år från balansdagen	41 299 000	42 872 760
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**60 168 760**	**62 134 680**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Swedbank	2026-06-17	4,14 %	18 869 760	19 335 680
Fastighetslån Swedbank	2028-12-21	2,82 %	17 296 000	18 796 000
Fastighetslån Swedbank	2027-06-23	3,21 %	24 003 000	24 003 000
Summa skulder till kreditinstitut			**60 168 760**	**62 134 680**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 869 760	-19 261 920
			41 299 000	**42 872 760**

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 760	14 298
Förutbetalda intäkter	423 616	347 356
Upplupna revisionsarvoden	38 000	27 300
Upplupna kostnader	102 322	103 147
Summa	**585 698**	**492 101**

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20

Johanna Book Isaksson
Ordförande

Adam Sjögren
Ledamot

Jan Persson
Ledamot

Jonas Hilmersson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.03.2026 17:34

SENT BY OWNER:
Robin Zecevic ▪ 04.03.2026 13:46

DOCUMENT ID:
r1bmqYiSFZl

ENVELOPE ID:
HyxX5tsrFbl-r1bmqYiSFZl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping.pdf
17 pages

SHA-512:
7ae8a28377a5c523ce9f2c82b5b656ac19579cb369dcf443c6d52e586008523123a56daf0efa17d4cf479f2e40a97329e2017534e4b6a76e5fa36b5f37cd5381

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAN PERSSON	Signed	06.03.2026 23:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/06/17)
	Authenticated	06.03.2026 23:26	Low	
JONAS ANDERS LINUS WÅ GER HILMERSSON	Signed	07.03.2026 19:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/03/17)
	Authenticated	07.03.2026 17:26	Low	
EMMA JOHANNA BOOK IS AKSSON	Signed	09.03.2026 10:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/03/19)
	Authenticated	09.03.2026 10:10	Low	
Adam Roland Albin Sjögren	Signed	09.03.2026 13:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/03/12)
	Authenticated	04.03.2026 18:54	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	09.03.2026 17:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	09.03.2026 17:30	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping, org. nr 769629-5539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasaportalen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.

Assently: 966b21d90fcd3da0786a1858dbc5e4008567a8f9ceec2f0c856801b1f313759740e0726cf6bd45277a71bc57473ad43abb5d661122623e0db6f46b6bd109042c

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vi 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 vår professionella 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

En av styrelsens ledamöter har under året attesterat utbetalningsunderlag kopplat till en överenskommelse mellan föreningen och honom själv. Detta strider mot jävsreglerna i Lag om ek. föreningar 7 kap 23§. Vår bedömning är att förfarandet inte har inneburit någon väsentlig ekonomisk skada för föreningen varpå vårt uttalande om ansvarsfrihet ej påverkas.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Assently: 966b21d90fcd3da0786a1858dbc5e4008567a8f9ceec2f0c856801b1f313759740e0726cf6bd45277a71bc57473ad43abb5d661122623e0db6f46b6bd109042c

Följande handlingar har undertecknats den 9 mars 2026

RB Vasaportalen.pdf
(4860693 byte)
SHA-512: c16399270776b84bb62bbcb6d508b511252b6
50c2bfa62a1d692c6967ef2b98ada8c8ac9f1ee0ae595e
57fea9c90d2e43b97c8ffaba274fb0d894a8503f6f21a

Underskrifter

2026-03-09 17:33:52 (CET)

Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
966b21d90fcd3da0786a1858dbc5e4008567a8f9ceec2f0c856801b1f313759740e0726cf6bd45277a71bc57473ad43abb5d661122623e0db6f46b6bd10904
2c

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

