Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

phm partner

Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping

Org.nr: 769629-5539

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Johanna Book Isaksson	2026
Ledamot	Adam Sjögren	2026
Ledamot	Jan Persson	2026
Ledamot	Jonas Hilmersson	2026
Ledamot	Louise Stjernkvist	2025
Ledamot	Senija Sinanovic	2025
Suppleant	Göran Collin	2025

Revisor	
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Wall.

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 78 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Timmermansgatan 1 A-C.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
36	5	6	28	3

Total tomtarea:	1 647	kvm
Total bostadsarea:	4 077	kvm
Total lokalarea:	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 285 697 kr och planerat underhåll för 306 276 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 1 124 346 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 253 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av fasad	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-30 samt extra föreningsstämma 2024-03-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 143 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 141 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.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 april 2025 med 10 %.

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

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 934	4 402	4 167	3 970
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 205	735	576	707
Förändring av underhållsfond, tkr	818	425	353	353
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-1 000	1 283	1 195	1 326
Sparande kr/kvm	17	384	348	378
Soliditet, %	67	67	67	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	803	799	803	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	74	79	78
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	735	718	700	700
Driftkostnad kr/kvm	380	283	363	305
Energikostnad kr/kvm	168	164	219	166
Ränta kr/kvm	332	194	108	128
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	253	96	79	79
Skuldsättning kr/kvm	13 972	14 007	14 182	14 287
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 516	9 353	15 469	15 583
Räntekänslighet (%)	19	19	19	20
Snittränta, (%)	2.38	1.38	0.76	0.89

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 planerar föreningen att höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 705 000	2 078 531	3 436 929	735 301
Disposition enligt föreningsstämma			735 301	-735 301
Avsättning till underhållsfond		1 124 346	-1 124 346	
Ianspråktagande av underhållsfond		-306 276	306 276	
Årets resultat				- 1 205 466
Vid årets slut	**122 705 000**	**2 896 601**	**3 354 160**	**- 1 205 466**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	4 172 230
Årets resultat före fondändring	- 1 205 466
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 1 124 346
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	306 276
Summa över/underskott	**2 148 694**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	2 148 694
Totalt	**2 148 694**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 597 230	3 883 318
Övriga rörelseintäkter	*3*	336 890	518 826
Summa rörelseintäkter		**3 934 120**	**4 402 144**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-2 281 862	-1 347 103
Övriga kostnader	*5*	-346 345	-415 470
Personalkostnader	*6*	-139 722	-126 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-974 786	-972 559
Summa rörelsekostnader		**-3 742 715**	**-2 862 083**
RÖRELSERESULTAT		**191 405**	**1 540 061**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 795	56 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 477 666	-860 959
Summa finansiella poster		**-1 396 871**	**-804 760**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 205 466**	**735 301**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 205 466**	**735 301**
ÅRETS RESULTAT		**-1 205 466**	**735 301**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	185 257 955	186 232 741
Summa materiella anläggningstillgångar		**185 257 955**	**186 232 741**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**185 257 955**	**186 232 741**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 239	29 651
Övriga fordringar		73 787	134 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	157 625	111 153
Summa kortfristiga fordringar		**266 651**	**275 545**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	5 352 367	5 646 864
Summa kassa och bank		**5 352 367**	**5 646 864**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 619 018**	**5 922 409**
SUMMA TILLGÅNGAR		**190 876 973**	**192 155 150**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 705 000	122 705 000
Underhållsfond		2 896 601	2 078 531
Summa bundet eget kapital		**125 601 601**	**124 783 531**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 354 160	3 436 929
Årets resultat		-1 205 466	735 301
Summa fritt eget kapital		**2 148 694**	**4 172 230**
SUMMA EGET KAPITAL		**127 750 295**	**128 955 761**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*12 , 13*	42 872 760	38 131 680
Summa långfristiga skulder		**42 872 760**	**38 131 680**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**42 872 760**	**38 131 680**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		19 261 920	24 468 920
Leverantörsskulder		305 398	85 407
Skatteskulder		132 420	132 420
Övriga skulder		62 079	37 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	492 101	343 390
Summa kortfristiga skulder		**20 253 918**	**25 067 709**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**20 253 918**	**25 067 709**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**190 876 973**	**192 155 150**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		191 405	1 540 061
Avskrivningar		974 786	972 559
Summa		**1 166 191**	**2 512 620**
Erhållen ränta		80 795	56 199
Erlagd ränta		-1 477 666	-860 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-230 680**	**1 707 860**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		8 894	-51 705
Ökning/minskning av rörelseskulder		393 209	-67 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**171 423**	**1 588 456**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-48 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-48 750**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		24 003 000	0
Amortering av låneskulder		-24 468 920	-465 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-465 920**	**-465 920**
Årets kassaflöde		**-294 497**	**1 073 786**
Likvida medel vid årets början		**5 646 864**	**4 573 078**
Likvida medel vid årets slut		**5 352 367**	**5 646 864**

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

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 996 604	2 925 334
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	345 518	0
Hyror lokaler	255 108	957 984
	600 626	**957 984**
Totalt årsavgifter och hyror	**3 597 230**	**3 883 318**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 536	0
El	161 724	226 062
Överlåtelseavgifter	7 165	9 191
Övriga intäkter	32 517	176 845
Kommunikation	114 948	106 728
	336 890	**518 826**
Totalt övriga rörelseintäkter	**336 890**	**518 826**

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	430 486	437 210
Uppvärmning	189 236	178 173
Vatten och avlopp	127 133	114 679
Avfallshantering	216 942	200 576
Teknisk förvaltning	246 378	4 975
Serviceavtal	43 512	8 241
Besiktningskostnader	94 845	38 584
Systematiskt brandskyddsarbete	15 625	0
Bevakningskostnader	18 674	24 669
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 969	829
Bredband	104 363	94 216
Kabel-TV	27 242	0
Försäkringar	67 679	80 662
Samfälligheter	9 312	0
Förbrukningsmaterial	23 284	0
Arrendeavgifter	0	9 118
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 210	66 210
	1 689 889	**1 258 141**
Reparationer		
Huskropp	11 863	0
Hiss	10 684	15 476
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 578	0
Övriga installationer	8 370	19 681
Markytor	4 280	3 439
Övrigt	4 251	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	42 501	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 850	35 392
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 985	0
VA & sanitet, installationer	128 492	4 569
Värme, installationer	0	938
Ventilation, installationer	19 761	5 390
El, installationer	5 083	4 078
	285 697	**88 962**
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	306 276	0
Totalt fastighetskostnader	**2 281 862**	**1 347 103**

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	176 871	393 033
Revision	56 175	14 361
Tele och post	5 852	1 161
Jurist- och advokatkostnader	40 300	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 990	2 000
Bankkostnader	3 861	3 490
IT-tjänster	2 042	0
Övriga externa tjänster	4 375	800
Övriga externa kostnader	45 880	625
Totalt övriga kostnader	**346 345**	**415 470**

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	85 317	96 600
Övriga personalkostnader		
Övriga arvoden	21 000	0
Sociala kostnader	33 405	30 351
	54 405	**30 351**
Totalt personalkostnader	**139 722**	**126 951**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	962 837	960 603
Markanläggningar	11 949	11 956
	974 786	**972 559**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**974 786**	**972 559**

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 595 000	70 595 000
Summa:	**70 595 000**	**70 595 000**

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	96 088 750	96 040 000
Mark	97 160 000	97 160 000
Markanläggningar	239 112	239 112
Årets anskaffning byggnader	0	48 750
Utgående anskaffningsvärden	**193 487 862**	**193 487 862**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 203 202	- 6 230 651
Markanläggningar	- 51 919	- 51 911
Årets avskrivning på byggnader	- 962 837	- 960 603
Årets avskrivning på markanläggningar	- 11 949	- 11 956
Utgående avskrivningar	**-8 229 907**	**-7 255 121**
Utgående redovisat värde	**185 257 955**	**186 232 741**
Varav		
Byggnader	87 922 711	88 885 548
Mark	97 160 000	97 160 000
Markanläggningar	175 244	187 193
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	30 621 000	30 621 000
	141 621 000	**141 621 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	6 621 000	6 621 000
	141 621 000	**141 621 000**

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	157 625	111 153
Summa	**157 625**	**111 153**

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 265 580	173 625
Placeringskonto Swedbank	0	2 751 168
Företagskonto Swedbank	0	1 679 205
Placeringskonto Collector	1 086 787	1 042 866
Summa	**5 352 367**	**5 646 864**

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 261 920	24 468 920
Förfaller 2-5 år från balansdagen	42 872 760	38 131 680
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**62 134 680**	**62 600 600**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2026-06-17	4,14 %	19 335 680	19 801 600
Fastighetslån Swedbank	2025-12-22	0,77 %	18 796 000	18 796 000
Fastighetslån Swedbank	2027-06-23	3,21 %	24 003 000	24 003 000
Summa skulder till kreditinstitut			**62 134 680**	**62 600 600**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 261 920	-24 468 920
			42 872 760	**38 131 680**

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	14 298	9 978
Förutbetalda intäkter	347 356	173 611
Upplupna revisionsarvoden	27 300	14 000
Upplupna kostnader	103 147	145 801
Summa	**492 101**	**343 390**

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johanna Book Isaksson
Ordförande

Adam Sjögren
Ledamot

Jan Persson
Ledamot

Jonas Hilmersson
Ledamot

Louise Stjernkvist
Ledamot

Senija Sinanovic
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BKP7PPA0YG-BKLTQVP0RKG

Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 13:46

SENT BY OWNER:
Robin Zecevic • 17.04.2025 13:33

DOCUMENT ID:
BklTQvP0Rkg

ENVELOPE ID:
Bkp7PPA0yg-BklTQvP0Rkg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vasaportalen i Linköping.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SENIJA SINANOVIC	Signed	17.04.2025 19:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/26)
	Authenticated	17.04.2025 18:29	Low	
Louise Stjernkvist	Signed	21.04.2025 15:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/01/31)
	Authenticated	21.04.2025 15:16	Low	
EMMA JOHANNA BOOK ISAKSSON	Signed	21.04.2025 22:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/03/19)
	Authenticated	21.04.2025 12:46	Low	
Adam Roland Albin Sjögren	Signed	21.04.2025 22:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/03/12)
	Authenticated	21.04.2025 12:43	Low	
JONAS WÅGER HILMERSSON	Signed	22.04.2025 08:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/03/17)
	Authenticated	21.04.2025 16:42	Low	
JAN PERSSON	Signed	22.04.2025 09:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/06/17)
	Authenticated	22.04.2025 08:51	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	22.04.2025 13:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	22.04.2025 10:28	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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: 98079d9d5cfe2fe759cb43f7e74bfd9505f711223acedd67ad540af48029cbac756de20816ba368467b018e30ae592efa250c35e2876fafb5885cb6d70f424a3

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Assently: 98079d9d5cfe2fe759cb43f7e74bfd9505f711223acedd67ad540af48029cbac756de20816ba368467b018e30ae592efa250c35e2876fafb5885cb6d70f424a3

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025

Brf Vasaportalen Revisionsberättelse 2024.pdf
(97010 byte)
SHA-512: ae55eedfe27dc6c524f253ae98bc9c8f045aa
ba10a0d6d0c1063399554f512dd379ec19b1f8555e7b87
28f0d60bcb5a3695a5e74b968a720bcba91da6e7db618

Underskrifter

2025-04-22 13:46:27 (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:
98079d9d5cfe2fe759cb43f7e74bfd9505f711223acedd67ad540af48029cbac756de20816ba368467b018e30ae592efa250c35e2876fafb5885cb6d70f424a3

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

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

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

Stadgar
I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrätts-föreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhålls-planen 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 för perioden.

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

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter 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

