

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vadstena I

726000-1891

Räkenskapsåret

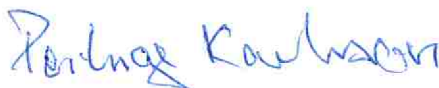
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vadstena I intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 7 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 7 maj 2026



Per-Inge Karlsson

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vadstena I
726000-1891

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vadstena I får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vadstena I har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1962-09-28.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vadstena 1 som uppfördes 1963. Fastigheten består av 79 lägenheter och 1 lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Sälggatan 1-25.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
7	2	58
66	3	65-68
6	4	78-86

Total bostadsyta uppgår till 5 250 m².

Föreningens lokalyta uppgår till 196m² varav 44,5 m² avser lokal som hyrs ut och övrig yta är hänförlig till föreningens garage.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2053. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. HSB fastighetsförvaltning ombesörjer städning och Axcell Fastighetspartner AB ombesörjer utomhusmiljön och snöröjning.

Övriga avtal av väsentlig art

Lokalkontrakt: Frisör t o m 25-11-30, därefter vakant.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelse

79 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-08:

Per Inge Karlsson	Ordförande
Britt-Marie Rasmusson	Ledamot
Csaba Szöcs	Ledamot
Frida Mattsson	Ledamot
Anita Ljunggren	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
Ola Claesson	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 935	2 885	2 649	2 409
Resultat efter finansiella poster	551	939	-774	-636
Soliditet (%)	90,03	88,99	87,50	58,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	527	516	470	425
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,17	77,19	89,83	90,01
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	184	184	184	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	190	194	194	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,71	4,69	0,00
Räntekänslighet (%)	0,36	0,38	0,41	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	134	115	79
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	206	182	192
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	325	303	247	246

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Lgh 79 har under 2025 blivit upplåten som bostadsrätt och ytan har omklassificerats från yta upplåten med hyresrätt till yta upplåten med bostadsrätt, vilket påverkar nyckeltal 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt den tidigare hyreslägenheten på Törnrosgatan 2 och den är nu upplåten som bostadsrätt.

Lokalkontraktet för frisörsalongen har blivit uppsagt fr o m 2025-11-30.

Utöver det har löpande underhåll gjorts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser / Upp- låtelseavgifter	Uppskr. fond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	342 000	12 189 050	32 253	-400 551	938 579	13 101 331
Upplåtelse bostadsrätt	1 300 000					1 300 000
Disposition av föregående års resultat:			229 200	709 378	-938 578	0
Årets resultat					550 916	550 916
Belopp vid årets utgång	1 642 000	12 189 050	261 453	308 827	550 917	14 952 247

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	308 827
årets vinst	550 916
	859 743
disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	235 200
i ny räkning överföres	624 543
	859 743

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 934 633	2 885 412
Övriga intäkter	3	34 504	567 262
		2 969 137	3 452 674
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 974 105	-2 077 303
Administrationskostnader	5	-265 627	-187 485
Löner och ersättningar	6	-135 518	-181 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 282	-20 819
		-2 386 532	-2 467 336
Rörelseresultat		582 605	985 338
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 778	-47 053
		-31 689	-46 759
Resultat efter finansiella poster		550 916	938 579
Årets resultat		550 916	938 579

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 433 500	12 436 026
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 854	30 610
		12 455 354	12 466 636
Summa anläggningstillgångar		12 455 354	12 466 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 463	1 433
Övriga fordringar		11 265	13 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 329	141 018
		158 057	156 204
<i>Kassa och bank</i>		3 995 463	2 098 901
Summa omsättningstillgångar		4 153 520	2 255 105
SUMMA TILLGÅNGAR		16 608 874	14 721 741

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		352 242	342 000
Upplåtelseavgifter		1 289 758	0
Uppskrivningsfond		12 189 050	12 189 050
Fond för yttre underhåll		261 453	32 253
		14 092 503	12 563 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		308 827	-400 551
Årets resultat		550 916	938 579
		859 743	538 028
Summa eget kapital		14 952 246	13 101 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		231 827	219 634
Aktuella skatteskulder		11 490	16 016
Övriga skulder		6 264	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	407 047	384 760
Summa kortfristiga skulder		1 656 628	1 620 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 608 874	14 721 741

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		550 916	938 579
Justeringar för avskrivningar		11 282	20 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		562 198	959 398
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 853	-31 852
Förändring av leverantörsskulder		12 193	-54 985
Förändring av kortfristiga skulder		24 025	-62 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten		596 563	809 800
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		1 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 300 000	0
Årets kassaflöde		1 896 563	809 800
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 098 901	1 289 101
Likvida medel vid årets slut		3 995 464	2 098 901

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponenter	År
Stommar och grund	120
Fönster	60
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	40
Tak	30
Balkonger	25
Styr och övervakning	25
Ventilation	20
Sophus	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 975 721	1 867 644
Hysesintäkter lokaler	69 993	75 420
Kabel-Tv och bredband	55 540	56 170
Uppvärmning	735 079	741 364
Intäkter garage och parkeringsplatser	98 500	99 780
Hysesintäkter lägenheter	-200	45 034
	2 934 633	2 885 412

I föreningens årsavgifter ingår vatten och renhållning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	5 880	15 763
Pantsättningsavgift	11 142	2 865
Andrahandsavgifter	1 912	13 960
Återbäring Länsförsäkringar	12 911	5 596
Övriga intäkter	2 659	4 224
Ersättning skyddsrum	0	524 854
	34 504	567 262

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	142 436	120 740
Värme	763 467	735 945
Vatten	268 550	267 530
Renhållning	91 339	91 122
Försäkring	117 659	108 921
Kabel-TV	52 056	51 800
Förbrukningsmaterial	503	9 584
Fastighetsskötsel	246 918	206 359
Internet	31 280	0
Övriga fastighetskostnader	9 789	27 447
Snöröjning och sandning	28 490	24 837
Bevakningstjänster	6 326	5 933
Serviceavtal	13 814	0
	1 772 627	1 650 218
Reparationer och underhåll	59 442	292 545
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	142 036	134 540
	1 974 105	2 077 303

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	109 620	105 276
Revision	12 438	11 063
Övriga förvaltningskostnader	40 369	55 588
Förvaltningsavtal extradeb	15 497	3 625
Tele- och datakommunikation	8 952	7 433
Konsult-och advokatarvoden	78 751	4 500
	265 627	187 485

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 200	84 992
Löner fastighetsskötsel	19 380	66 502
Arbetsgivaravgifter	26 415	27 572
Övriga sociala avgifter	523	2 664
	135 518	181 730

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 556 696	6 556 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 556 696	6 556 696
Ingående avskrivningar	-6 309 720	-6 297 657
Årets avskrivningar	-2 526	-12 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 312 246	-6 309 720
Ingående uppskrivningar	12 189 050	12 189 050
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 189 050	12 189 050
Utgående redovisat värde	12 433 500	12 436 026
Taxeringsvärden byggnader	60 517 000	48 510 000
Taxeringsvärden mark	23 667 000	24 867 000
	84 184 000	73 377 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 780	43 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 780	43 780
Ingående avskrivningar	-13 170	-4 414
Årets avskrivningar	-8 756	-8 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 926	-13 170
Utgående redovisat värde	21 854	30 610

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,90	2026-01-08	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 0 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 606	9 453
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	144 114	139 705
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	256 328	235 602
	407 048	384 760

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Vadstena 1	2 557 000	2 557 000
	2 557 000	2 557 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-08

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Per Inge Karlsson
Ordförande

Csaba Szöcs

Britt-Marie Rasmusson

Frida Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:30

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt • 12.04.2026 16:01

DOCUMENT ID:

HJxRsB7Y3We

ENVELOPE ID:

BkAjr7FhZe-HJxRsB7Y3We

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Vadstena 1 250101-251231.pdf

14 pages

SHA-512:

20f7aadb721cfabbcaf441ddad72f2e6be953fc70abbdef3
a1a99a3106485674c97518291e13b591d3f5a23f010475
731216436cda50081e39219a59b3773c15

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
1. Frida Nina Viktoria Mattsson frida_mattsson_97@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 16:03 12.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/14) IP: 83.252.189.250
2. PER INGE KARLSSON karlssonperinge6@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 16:52 12.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/09) IP: 85.230.146.211
3. Britt-Marie Sofi Rasmussen rasmusson1955@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 21:07 12.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/04) IP: 85.230.150.28
4. Csaba Szöcs csaba.szocs@dhl.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:26 13.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/15) IP: 212.247.254.62
5. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:30 13.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vadstena 1 Org.nr. 726000-1891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vadstena 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Vadstena 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:31

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 13.04.2026 11:31

DOCUMENT ID:

BylCCPEch-x

ENVELOPE ID:

B1ARwN92be-BylCCPEch-x

DOCUMENT NAME:

RB Vadstena 1.pdf

2 pages

SHA-512:

2726db80ef7095e85b29fa84efb43e27d9ebb4a8d98fb90
5d8d069c41073c53b723ec941121e810d012688e2b509
8e7e54f8f4722e45c6e96d1a4cbbbe74e0f11

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	 Signed	13.04.2026 11:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	13.04.2026 11:31	Low	IP: 146.66.236.173

* 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