

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Fastighets AB Vasastaden i Linköping, 556022-2530, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22/4 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att resultatet balanseras i ny räkning och beslutade om att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

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

Linköping 14 Maj 2025



Lars Perers

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping

556022-2530

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett privatbostadsföretag och äger fastigheten Buffeln 8 i Linköpings kommun, inklusive marken.

Inför året planerades åtgärder som medförde ett underskott i budgeten som motsvarar det utfall som blev. Det är andra gången på 10 år som bolaget visar ett negativt resultat.

Värdet av den befintliga hyreslägenheten motsvarar mera än husets totala lån. Värdet av lägenheten ingår inte i balansräkningen. Den stora torkvinden utgör en annan icke bokförd tillgång, vilken i några närliggande fastigheter av vår typ har materialiserats. Det finns alltså stora övervärden i fastigheten, vilka är avsevärt större än det negativa fria egna kapitalet.

Lånen per kvadratmeter bostadsyta uppgår till ca 1252:-. Genomsnittliga tillgodohavande i banken under året uppgår till ca 900.000:- vilket motsvarar ca 400:- per kvadratmeter.

Årsavgiften motsvarar ca 357:- per kvadratmeter bostadsyta. En procents höjning/sänkning av räntan motsvarar ca 12:50 per kvadratmeter.

Generellt bedömer styrelsen huset vara i mycket gott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	934	892	871	852
Resultat efter finansiella poster	-83	-196	97	18
Soliditet (%)	2	5	10	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	344 400	0	68 880	-62 169	-195 985	155 126
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-195 985	195 985	0
Årets resultat					-82 874	-82 874
Belopp vid årets utgång	344 400	0	68 880	-258 154	-82 874	72 252

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-258 154
årets förlust	-82 874
	-341 028
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-341 028
	-341 028

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

2025051902330

KJ

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

933 523

892 272

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

933 523

892 272

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-826 924

-890 611

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-81 289

-91 258

Summa rörelsekostnader

-908 213

-981 869

Rörelseresultat

25 310

-89 597

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 452

21 869

Räntekostnader och liknande resultatposter

-136 636

-128 257

Summa finansiella poster

-108 184

-106 388

Resultat efter finansiella poster

-82 874

-195 985

Resultat före skatt

-82 874

-195 985

Årets resultat

-82 874

-195 985

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	2 242 602	2 293 699
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	30 192
Summa materiella anläggningstillgångar		2 242 602	2 323 891

Summa anläggningstillgångar

2 242 602

2 323 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		19	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 915	67 075
Summa kortfristiga fordringar		65 934	67 090

Kassa och bank

Kassa och bank		778 350	816 318
Summa kassa och bank		778 350	816 318
Summa omsättningstillgångar		844 284	883 408

SUMMA TILLGÅNGAR

3 086 886

3 207 299

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

344 400

344 400

Reservfond

68 880

68 880

Summa bundet eget kapital

413 280

413 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-258 154

-62 169

Årets resultat

-82 874

-195 985

Summa fritt eget kapital

-341 028

-258 154

Summa eget kapital

72 252

155 126

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 869 430

2 869 962

Summa långfristiga skulder

2 869 430

2 869 962

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

532

532

Leverantörsskulder

38 187

89 767

Skatteskulder

2 228

1 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 257

90 258

Summa kortfristiga skulder

145 204

182 211

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 086 886

3 207 299

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 559 880	2 559 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 559 880	2 559 880
Ingående avskrivningar	-1 266 181	-1 215 181
Årets avskrivningar	-51 097	-51 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 317 278	-1 266 181
Ingående uppskrivningar	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	2 242 602	2 293 699
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	38 800 000	38 800 000

2025051902335

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 764	238 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 764	238 764
Ingående avskrivningar	-208 572	-168 314
Årets avskrivningar	-30 192	-40 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 764	-208 572
Utgående redovisat värde	0	30 192

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 867 834	2 870 494
	2 867 834	2 870 494

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2.869.962 kr (2.870.494 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 869 430	2 869 962
	2 869 430	2 869 962
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	532	532
	532	532

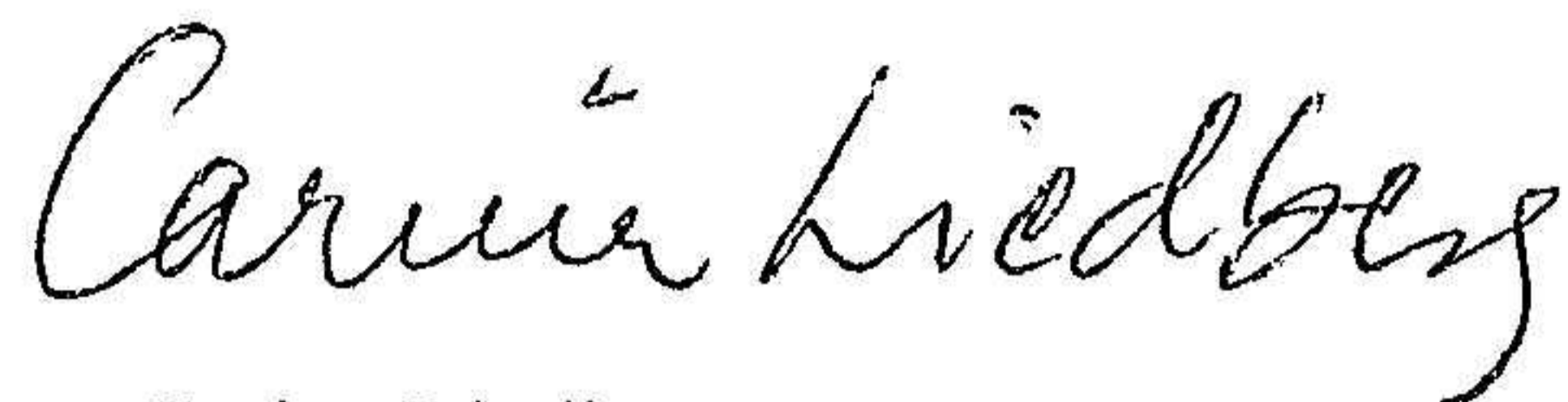
Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 866 500	3 866 500
	3 866 500	3 866 500

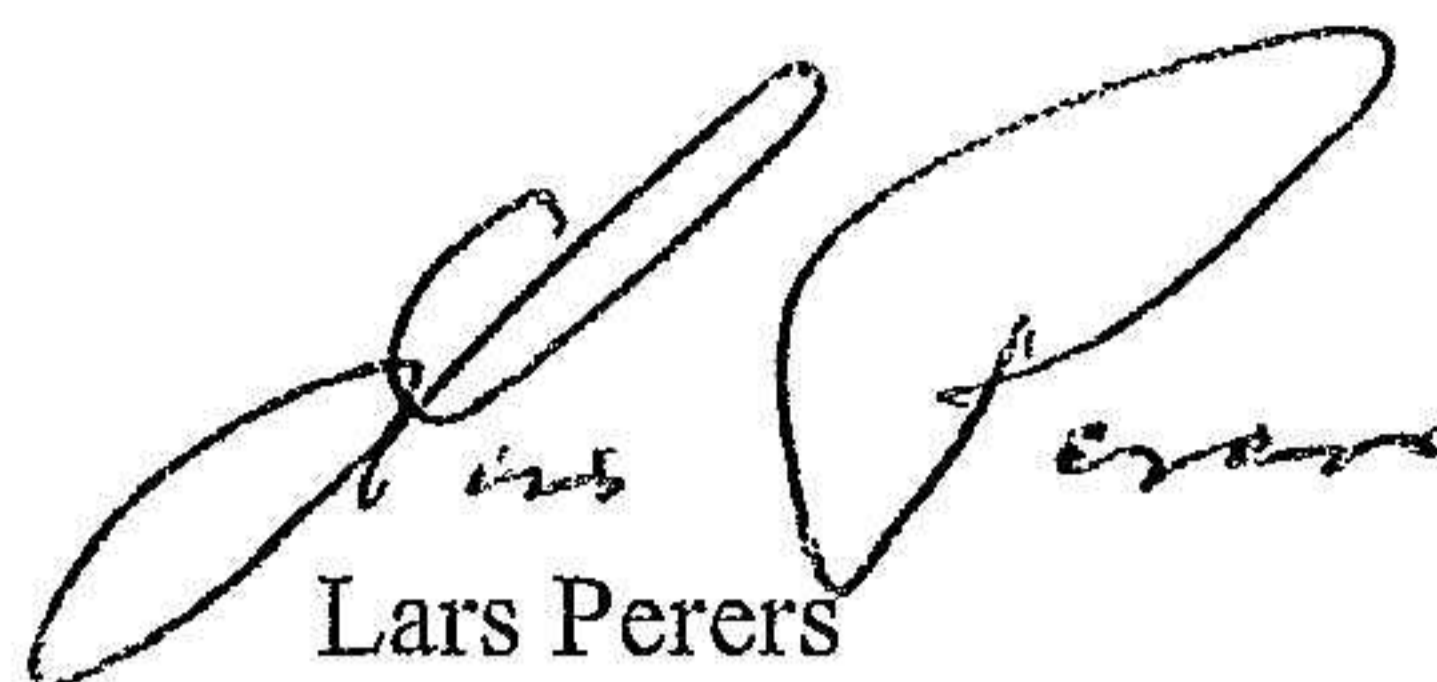
Ky

2025051902336

Linköping 2025-04-04



Carina Liedberg
Ledamot



Lars Perers
Ordförande



Eva Wasteson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11

KPMG AB



Kristina Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping, org. nr 556022-2530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Vasastaden 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 Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköpings finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping 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 bolagets 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 huruvida 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping enligt god revisorsd 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 11 april 2025

KPMG AB



Kristina Johansson
Auktoriserad revisor