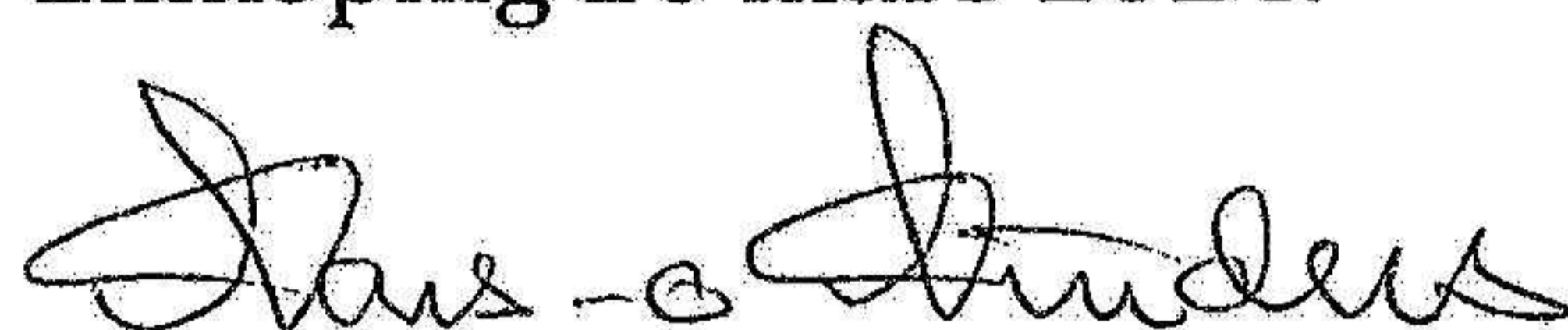


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Fastighets AB Vasastaden i Linköping, 556022-2530, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Linköping 20 mars 2024.



Lars-Olof Linders, ordf.

Platensgatan 19  
58220 Linköping  
(0705 186356)

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping

556022-2530

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ager fastigheten Buffeln 8 i Linköpings kommun, inklusive marken. De aktiviteter på åtgärdslistan som av styrelsen bedömts vara av akut karaktär har under året genomförts. Stora kostnader har lagts på taket och belastar i sin helhet årets resultat. Dels har säkerhets-anordningar installerats fram till och på de skorstenar som regelbundet sotas. Dessutom har taket tätats på några ställen samt målats på de mest utsatta ytorna. Tidigare skador under gesimsrännan (murad ränna motsvarande hängränna på mindre hus) har reparerats.

Inför året planerades åtgärder som medförde ett underskott i budgeten som motsvarar det utfall som blev. Det är första 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	892	871	852	833
Resultat efter finansiella poster	-196	97	18	22
Soliditet (%)	5	10	7	6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	344 400	68 880	-159 485	97 316	<b>351 111</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			97 316	-97 316	<b>0</b>
Årets resultat				-195 985	<b>-195 985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>344 400</b>	<b>68 880</b>	<b>-62 169</b>	<b>-195 985</b>	<b>155 126</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-62 169
årets förlust	-195 985
	<b>-258 154</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-258 154
	<b>-258 154</b>

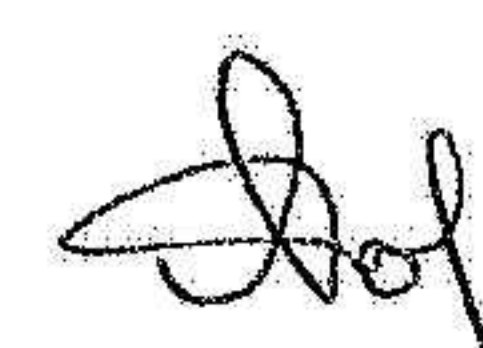
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2024032205900



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 293 699	2 344 699
Inventarier, verktyg och installationer	3	30 192	70 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 323 891</b>	<b>2 415 149</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 323 891</b>	<b>2 415 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 075	55 853
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 090</b>	<b>55 853</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		816 318	877 443
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>816 318</b>	<b>877 443</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>883 408</b>	<b>933 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 207 299</b>	<b>3 348 445</b>

2024032205902



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

-62 169

-159 485

Årets resultat

-195 985

97 316

**Summa fritt eget kapital**

**-258 154**

**-62 169**

**Summa eget kapital**

**155 126**

**351 111**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 870 494

2 860 926

**Summa långfristiga skulder**

**2 870 494**

**2 860 926**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

10 100

Leverantörsskulder

89 767

36 286

Skatteskulder

1 654

1 297

Övriga skulder

0

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

90 258

88 723

**Summa kortfristiga skulder**

**181 679**

**136 408**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 207 299**

**3 348 445**

## 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 559 880	2 559 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 559 880</b>	<b>2 559 880</b>
Ingående avskrivningar	-1 215 181	-1 161 681
Årets avskrivningar	-51 000	-53 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 266 181</b>	<b>-1 215 181</b>
Ingående uppskrivningar	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 293 699</b>	<b>2 344 699</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	<b>38 800 000</b>	<b>38 800 000</b>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 764	238 764
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 764</b>	<b>238 764</b>
Ingående avskrivningar	-168 314	-120 561
Årets avskrivningar	-40 258	-47 753
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208 572</b>	<b>-168 314</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 192</b>	<b>70 450</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 870 494	2 820 526
	<b>2 870 494</b>	<b>2 820 526</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 870 494 kr (2 871 026 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 870 494	2 860 926
	<b>2 870 494</b>	<b>2 860 926</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	10 100
	<b>0</b>	<b>10 100</b>

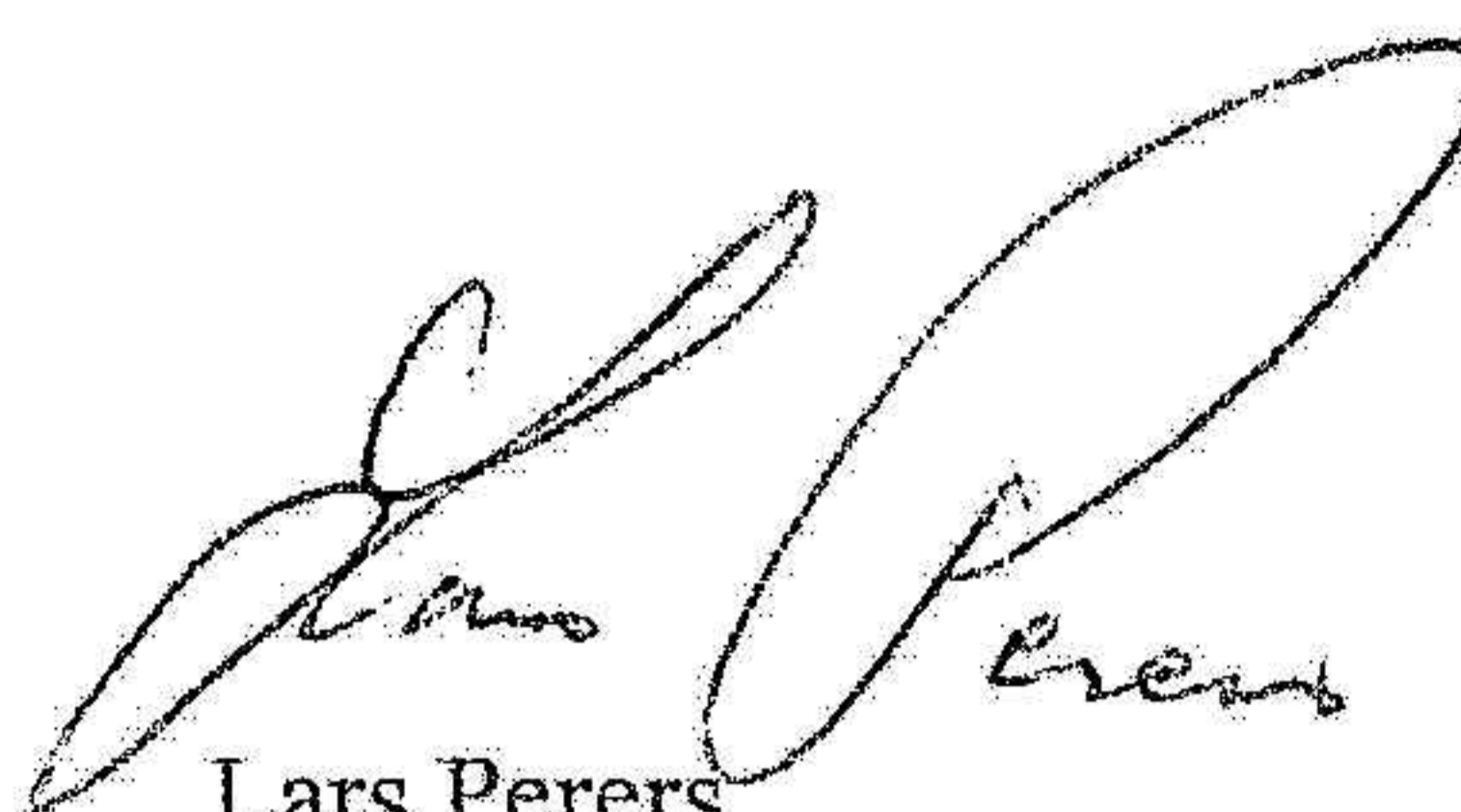
**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 866 500	3 866 500
	<b>3 866 500</b>	<b>3 866 500</b>

Linköping 2024-03-06



Lars-Olof Linders  
Ordförande



Lars Perers



Eva Wasteson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-06

KPMG AB



Kristina Johansson  
Auktoriserad revisor



2024032205906



20240322205908

# 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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vasastaden i Linköping enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 6 mars 2024

KPMG AB



Kristina Johansson  
Auktoriserad revisor