



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärnträdgården i Åby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bråvalla 4:4	2009	Norrköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 18 småhus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1920 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 920 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Pylad	Ordförande
Adis Zelic	Styrelseledamot
Andreas Forsén	Styrelseledamot
Kjell Palmgren	Styrelseledamot
Kathrin Mirjam Freitag	Suppleant

Valberedning

Mats Johansson
Jenny Pylad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Brf Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Målning av 6st huskroppar
- 2016 ● Byte av förrådsdörrar Lb 1,3, 5, 7, 9 och 11
- 2017 ● Målning av 3 st huskroppar
- 2021 ● Installation av laddbox för elbil - Investering
- 2023 ● Energideklaration
Mindre målningsarbete samtliga huskroppar
- 2024 ● FTX-aggregat, renovering
Ventilationskanal, rengöring, injustering & funktionsköll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kollektivt tv/bredband avtal	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmeanläggning	E.ON

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bråvalla Samfällighetsförening, med en andel på 31%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, lekpark och övriga gemensamhetsytor. Gräsklippning och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

300 000 extra amortering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 723 796	1 544 727	1 394 507	1 296 639
Resultat efter fin. poster	-102 917	-104 730	58 787	84 649
Soliditet (%)	66	65	64	63
Yttre fond	3 872 416	4 018 059	3 264 059	2 431 596
Taxeringsvärde	31 500 000	31 500 000	28 380 000	28 380 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	805	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	99,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 609	6 934	7 102	7 531
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 609	6 934	7 102	7 531
Sparande / kvm totalyta, kr	298	201	227	241
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	7	6	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	125	100	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	35	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	166	141	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	2,40	1,52	-
Räntekänslighet (%)	7,39	8,61	9,82	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 339 795 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -103 tkr. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar på byggnaden om 670 tkr, vilka är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 430 000	-	-	26 430 000
Fond, yttre underhåll	4 018 059	-190 643	45 000	3 872 416
Balanserat resultat	-4 981 477	85 913	-45 000	-4 940 564
Årets resultat	-104 730	104 730	-102 917	-102 917
Eget kapital	25 361 852	0	-102 917	25 258 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 895 564
Årets resultat	-102 917
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
Totalt	-5 043 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 551
Balanseras i ny räkning	-5 038 930

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 723 797	1 544 727
Summa rörelseintäkter		1 723 797	1 544 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-640 902	-839 228
Övriga externa kostnader	8	-86 579	-81 023
Personalkostnader	9	-38 639	-37 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 068	-376 087
Summa rörelsekostnader		-1 436 188	-1 333 987
RÖRELSERESULTAT		287 609	210 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 867	8 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-393 393	-323 484
Summa finansiella poster		-390 526	-315 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102 917	-104 730
ÅRETS RESULTAT		-102 917	-104 730

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	37 692 944	38 363 012
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 692 944	38 363 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 692 944	38 363 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 127	0
Övriga fordringar	13	836 168	868 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 283	20 725
Summa kortfristiga fordringar		869 578	889 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		869 578	889 564
SUMMA TILLGÅNGAR		38 562 522	39 252 576

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 430 000	26 430 000
Fond för yttre underhåll		3 872 416	4 018 059
Summa bundet eget kapital		30 302 416	30 448 059
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 940 564	-4 981 477
Årets resultat		-102 917	-104 730
Summa ansamlad förlust		-5 043 481	-5 086 207
SUMMA EGET KAPITAL		25 258 935	25 361 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 759 158	8 534 470
Summa långfristiga skulder		8 759 158	8 534 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 929 834	4 778 190
Leverantörsskulder		33 938	37 374
Skatteskulder		352 782	338 616
Övriga kortfristiga skulder		18 054	1 829
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 821	200 245
Summa kortfristiga skulder		4 544 429	5 356 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 562 522	39 252 576

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 609	210 740
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	670 068	376 087
	957 677	586 827
Erhållen ränta	2 867	8 015
Erlagd ränta	-399 059	-316 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 485	278 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 136	-6 582
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 197	25 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 546	297 029
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-623 668	-323 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-623 668	-323 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	-36 122	-26 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	676 819	703 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	640 697	676 819

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärnträdgården i Åby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	6,67 %
Stomme och grund	1,36 %
Yttertak	3,54 %
Fasader	3,54 %
Fönster	3,54 %
Stamledningar VA	2,53 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	8,86 %
Ventilation	5,90 %
El	2,53 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 322 274	1 211 328
Bredband	55 944	55 944
Vatten, moms	337 971	276 418
Påminnelseavgift	0	180
Dröjsmålsränta	0	98
Pantsättningsavgift	4 116	573
Överlåtelseavgift	2 903	0
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	1	-10
Summa	1 723 797	1 544 727

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Serviceavtal	745	338
Förbrukningsmaterial	8 430	8 425
Summa	9 175	8 763

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	0	13 323
Summa	0	13 323

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hus kropp utvändigt	0	16 500
Ventilation	4 551	116 408
Fasader	0	57 735
Summa	4 551	190 643

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	12 037	13 616
Uppvärmning	201 972	239 905
Vatten	68 734	64 649
Summa	282 743	318 170

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 112	24 512
Kabel-TV	17 887	16 472
Bredband	51 302	47 296
Samfällighetsavgifter	55 800	48 600
Fastighetsskatt	181 332	171 450
Summa	344 433	308 330

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	738
Tele- och datakommunikation	3 029	344
Inkassokostnader	0	522
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	19 875
Fritids och trivselkostnader	0	460
Föreningskostnader	738	738
Förvaltningsarvode enl avtal	45 732	43 881
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	7 056	860
Administration	3 385	3 480
Konsultkostnader	8 218	8 119
Summa	86 579	81 023

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 402	28 651
Arbetsgivaravgifter	9 237	8 998
Summa	38 639	37 649

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	393 333	323 306
Dröjsmålsränta	60	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	178
Summa	393 393	323 484

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 552 844	42 570 714
Årets inköp	0	-17 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 552 844	42 552 844
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 189 832	-3 814 784
Årets avskrivning	-670 068	-375 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 859 900	-4 189 832
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 692 944	38 363 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 186 000	21 186 000
Taxeringsvärde mark	10 314 000	10 314 000
Summa	31 500 000	31 500 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 625	30 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 625	30 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 625	-30 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 625	-30 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195 471	192 020
Transaktionskonto	183 565	171 388
Borgo räntekonto	457 132	505 432
Summa	836 168	868 839

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 595	2 641
Förutbet försäkr premier	12 928	12 256
Förutbet kabel-TV	1 485	1 552
Förutbet bredband	4 275	4 276
Summa	25 283	20 725

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-14	3,18 %	1 365 000	1 365 000
Handelsbanken	2030-12-01	3,68 %	2 795 522	3 129 538
Handelsbanken	2028-12-30	3,30 %	2 639 172	2 684 172
Handelsbanken	2028-12-01	2,75 %	1 697 132	1 715 784
Handelsbanken	2026-12-01	4,37 %	1 896 666	2 096 666
Handelsbanken	2027-12-30	3,79 %	1 745 000	1 765 000
Handelsbanken	2026-07-30	3,30 %	550 500	556 500
Summa			12 688 992	13 312 660
Varav kortfristig del			3 929 834	4 778 190

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 100 652 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	131	134
Uppl kostn el	1 037	1 051
Uppl kostnad Värme	33 520	32 829
Uppl kostn räntor	32 549	38 215
Förutbet hyror/avgifter	142 584	128 016
Summa	209 821	200 245

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

16 200 000

2024-12-31

16 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. 2026 beräknas avgiften ökas med 5%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrköping

Adis Zelic
Styrelseledamot

Andreas Forsén
Styrelseledamot

John Pylad
Ordförande

Kjell Palmgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Brf Revision
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

H1mf6XtsWg

ENVELOPE ID:

HyfGTQYo-x-H1mf6XtsWg

DOCUMENT NAME:

Brf Kärnträdgården i Åby, 769616-9643 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9b49c2386d81b14e39af5c492ccdb36bb5876b0ee338ec
e9a073f8596a7eca3ad77f2d3889a8ea1a88f27ec53a52
4c4aee2bbe0d5465b4c1fe996b0b57e4d79d

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. John Emanuel Pylad john.pylad@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:35 31.03.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.94.113
2. ANDREAS FORSÉN andreas.p.forsen@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:19 31.03.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.185.231
3. Adis Zelic adiszelic@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 21:29 01.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.40.66
4. KJELL PALMGREN kjell@lillebo.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:13 02.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.196.205
5. Christian Robert Kromné christian@brfrevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:56 02.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.169.114

* 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 Kärnträdgården i Åby, org.nr 769616-9643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärnträdgården i Åby 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, 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 Kärnträdgården i Åby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, tillämpliga delar av 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

HyxzzTQKsZg

ENVELOPE ID:

ryzM67Ysbg-HyxzzTQKsZg

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

3 pages

SHA-512:

773d5f1f5974bd199f3f7123406cb8aec3d1b1f9914df09
1daa567ead979e3da15bab8a582e9117689d4c274b6aa
ce805e921283ecc702f25a8ec2f3ddac0a5c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	Signed	02.04.2026 13:56	eID	Swedish BankID
christian@brfrevision.se	Authenticated	02.04.2026 13:55	Low	IP: 78.68.169.114

* 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