

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärntallen 1 i Linköping

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. 5
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

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 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
Malmskogen 10:104	2007	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 15 småhus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3241 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 241 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Andersson	Ordförande
Andreas Erik Krister Palm	Styrelseledamot
Anna Ekberg Book	Styrelseledamot
Denis Zgela	Styrelseledamot
Markus Einhärjar	Styrelseledamot
Alexander Torngren	Suppleant
Johan Victor Svensson	Suppleant
P Bergsten Van Asch Van Wijck	Suppleant

Valberedning

Micael Wozniak
Peter Stalnert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2120. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Rensning Imkanal
Målning av husfasad - Vart 10:e år
- 2018 ● OVK Kontroll - Vart 3:e år
Installation avgasare i fjärrvärmesystem
- 2019 ● Ventilationsystem statuskoll och ev. reparation
- 2020 ● Filterbyte Ventilation - Görs årligen
- 2024 ● Målning av husfasad - etapp 1
Energideklaration
- 2025 ● Målning av husfasad - etapp 2
Filterbyte Ventilation

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK Kontroll
Filterbyte Ventilation

Avtal med leverantörer

Avläsning vatten varm/kall	Ista
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skötsel utemiljö	Green östergötland AB
Vatten/värme, el	Tekniska Verken

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheter Kärntallen, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar grönområden, snöröjning, sandning, lekplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 463 040	2 355 196	2 288 242	2 011 110
Resultat efter fin. poster	-254 644	-997 343	-469 573	53 574
Soliditet (%)	62	62	63	63
Yttre fond	544 333	1 065 298	920 962	582 740
Taxeringsvärde	48 112 000	48 112 000	45 965 000	45 965 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	659	629	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	90,4	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 402	7 402	7 402	7 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 402	7 402	7 402	7 443
Sparande / kvm totalyta, kr	244	24	0	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	1	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	106	121	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	30	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	148	135	153	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	4,28	4,12	-
Räntekänslighet (%)	10,74	11,20	11,76	-

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 438 943 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

Målning av fasader och att vi tagit för höga räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	42 030 000	-	-	42 030 000
Fond, yttre underhåll	1 065 298	-607 685	86 720	544 333
Balanserat resultat	-1 349 107	-389 658	-86 720	-1 825 485
Årets resultat	-997 343	997 343	-254 644	-254 644
Eget kapital	40 748 848	0	-254 644	40 494 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 738 765
Årets resultat	-254 644
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 720
Totalt	-2 080 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 080 129

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	2 463 040	2 355 196
Övriga rörelseintäkter	3	9 450	8 964
Summa rörelseintäkter		2 472 490	2 364 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 031 298	-1 786 355
Övriga externa kostnader	9	-125 228	-117 220
Personalkostnader	10	67 955	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 055 909	-468 696
Summa rörelsekostnader		-2 144 480	-2 441 265
RÖRELSERESULTAT		328 011	-77 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 840	106 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 495	-1 026 541
Summa finansiella poster		-582 655	-920 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 644	-997 343
ÅRETS RESULTAT		-254 644	-997 343

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	62 021 156	62 473 869
Summa materiella anläggningstillgångar		62 021 156	62 473 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 021 156	62 473 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 901	36 382
Övriga fordringar	13	1 189 063	670 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 995	65 590
Summa kortfristiga fordringar		1 338 959	772 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 854 217	2 308 860
Summa kassa och bank		1 854 217	2 308 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 193 176	3 081 515
SUMMA TILLGÅNGAR		65 214 333	65 555 385

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 030 000	42 030 000
Fond för yttre underhåll		544 333	1 065 298
Summa bundet eget kapital		42 574 333	43 095 298
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 825 485	-1 349 107
Årets resultat		-254 644	-997 343
Summa ansamlad förlust		-2 080 129	-2 346 450
SUMMA EGET KAPITAL		40 494 204	40 748 848
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 989 941	23 989 941
Leverantörsskulder		77 940	78 912
Skatteskulder		293 975	282 180
Övriga kortfristiga skulder		21 467	18 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336 806	437 081
Summa kortfristiga skulder		24 720 129	24 806 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 214 333	65 555 385

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 011	-77 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 055 909	468 696
	1 383 920	391 590
Erhållen ränta	47 840	106 303
Erlagd ränta	-629 436	-1 033 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	802 324	-535 643
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 103	29 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 467	23 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 754	-482 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-603 196	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-603 196	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	60 558	-482 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 745 736	3 228 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 806 294	2 745 736

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärntallen 1 i Linköping 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 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:

Stomme och grund	1,45 %
Yttertak	2,14 %
Fasader	4,08 - 10,00 %
Fönster	4,08 %
Stamledningar VA	2,81 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	7,49 %
Ventilation	7,49 %
El	2,81 %

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	1 795 776	1 745 908
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 784	0
Vatten, moms	438 943	391 437
Pantsättningsavgift	2 940	11 460
Överlåtelseavgift	2 940	6 925
Administrativ avgift, moms	1 911	0
Administrativ avgift	2 616	392
Vidarefakturerade kostnader	146 002	199 068
Vidarefakturerade kostnader, moms	76 694	0
Öres- och kronutjämning	2	6
Summa	2 463 040	2 355 196

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 450	8 964
Summa	9 450	8 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	157 285	243 945
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 035	0
Besiktningar	0	7 706
Energideklarationer	0	18 750
Gårdkostnader	70 645	111 744
Gemensamma utrymmen	0	322
Snöröjning/sandning	23 391	7 531
Förbrukningsmaterial	14 826	17 690
Summa	272 182	407 688

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	9 750	77 534
Värmeanläggning/undercentral	0	10 741
Elinstallationer	975	0
Garage/parkering	16 263	0
Summa	26 988	88 275

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	595 615
Mark/gård/utemiljö	-12 070	12 070
Summa	-12 070	607 685

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	7 404	7 894
Uppvärmning	378 998	342 322
Vatten	93 032	87 779
Summa	479 434	437 995

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 536	86 072
Kabel-TV	21 128	15 765
Fastighetsskatt	151 100	142 875
Summa	264 764	244 712

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 143	515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 750	15 593
Styrelseomkostnader	22 012	10 644
Fritids och trivselkostnader	3 265	13 000
Föreningskostnader	488	3 753
Förvaltningsarvode enl avtal	47 743	45 810
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	17 200
Administration	11 231	4 687
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	125 228	117 220

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-48 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	-19 655	16 495
Summa	-67 955	68 995

Noten om personalkostnader är inte jämförbar med tidigare år, eftersom periodiseringsmetoden har ändrats från räkenskapsår till mandatperiod.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	630 265	1 025 953
Dröjsmålsränta	230	186
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	402
Summa	630 495	1 026 541

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 000 000	68 000 000
Årets inköp	603 196	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 603 196	68 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 526 131	-5 057 435
Årets avskrivning	-1 055 909	-468 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 582 040	-5 526 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 021 156	62 473 869
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 500 000</i>	<i>13 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 612 000	34 612 000
Taxeringsvärde mark	13 500 000	13 500 000
Summa	48 112 000	48 112 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	193 498	190 319
Övriga kortfristiga fordringar	43 489	43 489
Transaktionskonto	285 202	234 548
Borgo räntekonto	666 874	202 327
Summa	1 189 063	670 683

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 570	0
Förutbet försäkr premier	64 458	60 308
Förutbet kabel-TV	5 371	5 282
Upplupna intäkter	49 596	0
Summa	123 995	65 590

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,31 %	23 989 941	23 989 941
Summa			23 989 941	23 989 941
Varav kortfristig del			23 989 941	23 989 941

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 989 941 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	23 136	27 050
Uppl kostn el	680	710
Uppl kostnad Värme	59 657	57 055
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	9 000
Uppl kostn räntor	3 079	2 020
Uppl kostn vatten	9 369	8 982
Uppl kostnad arvoden	29 400	107 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	38 316
Förutbet hyror/avgifter	186 248	186 248
Summa	336 806	437 081

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

25 970 000

2024-12-31

25 970 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Linköping

Daniel Andersson
Ordförande

Andreas Erik Krister Palm
Styrelseledamot

Anna Ekberg Book
Styrelseledamot

Denis Zgela
Styrelseledamot

Markus Einhärjar
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 15:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 11:38

DOCUMENT ID:

ByWQbboJGg

ENVELOPE ID:

HklmZZj1Mg-ByWQbboJGg

DOCUMENT NAME:

Brf Kärntallen 1 i Linköping, 769615-5907 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

79c43672dec2a1a3158864862c1c4971f527cf93e8a5474d467a9991c443b95749910e8d32e81f25ce89d41732a91010eac418c7d4c5fa267bf749046414079a

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. ANNA EKBERG BOOK anna.ekberg.book@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:55 20.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.149
2. DENIS ZGELA denis.zgela@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:08 20.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.218
3. Andreas Erik Krister Palm andreas.palm1980@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:11 20.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.20.48
4. DANIEL ANDERSSON daniel.andersson.j@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:52 20.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.98.26
5. MARKUS EINHÄRJAR markus.einharjar@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:52 20.05.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.162
6. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:08 20.05.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.246.13

* 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
Kärntallen 1 i Linköping, org.nr 769615-5907.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kärntallen 1 i Linköping för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Kärntallen 1 i Linköping för räkenskapsåret 2025 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 15:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 11:38

DOCUMENT ID:

HJbZmWWi1MI

ENVELOPE ID:

Sy-7Zbo1Gx-HJbZmWWi1MI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ka?rntallen 1 i Linko?ping 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d234f4347cdf1cce3d5f2cae1a8e02db2a3db1cbe418b61
9d8664cbe794509582083654438ad116c21a8bb7a37fb
7da87d08bfb7877b5cdc91d40d91461225b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	20.05.2026 15:08	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	20.05.2026 15:08	Low	IP: 37.250.246.13

* 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

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

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