

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kärnekulla
Vätternvyn

769634-5870

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Vätternvyn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 22 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Habo den 29 april 2026



Karl-Fredrik Anner

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kärnekulla
Vätternvyn

769634-5870

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Vättervyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-11.

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

Föreningen har sitt säte i Habo.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Kärnekulla 1:55 som uppfördes 2019-2022. Fastigheten består av 88 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Slättergatan 23-53 och Tröskargatan 16.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
3	1	24-32
23	2	55
32	3	80-86
27	4	101-121
3	5	129-136

Total bostadsyta uppgår till 7 450 m².

Övriga utrymmen

Till varje lägenhet ingår ett förråd och föreningen har även en gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna. Medlemmarna har också tillgång till bastu och hobbyrum i föreningen.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2072. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen sköts av kunniga i styrelsen. Yttre skötsel köps in av Habo Mark och trädgård AB och lokalvård av K2Comfort AB.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare. Föreningen har avtal med Tosito P gällande parkeringsplatserna och de sköter all avisering till medlemmarna. Föreningen har också avtal med ZimpEl gällande laddstolpar och försäljning av el till tredje part.

Föreningen har haft avtal med Tosito Bostadsrättslägenheter AB, vilket innebär att Tosito åtagit sig att ersätta föreningen för den överskjutande räntekostnaden som överstiger 3,5%, dock maximalt med ett belopp om 1 500 000 kr/år. Tositos totala åtagande enligt avtalet är begränsat till ett maximalt belopp om 3 000 000 kr. Avtalet gällde under perioden 2023-02-15 t o m 2025-04-30. Då snitträntan har varit under 3,5% så har ingen räntegaranti utgått under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

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

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-23:

Karl-Fredrik Anner	Ordförande
Björn Thilander	Ledamot
Helena Augustsson	Ledamot
Karin Lihv	Ledamot
Ronny Norman	Ledamot
Jimmy Svensson	Suppleant
Michael Skarp	Suppleant

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Göran Gustavsson	Föreningsvald revisor

Valberedning

Margareta Appelberg
Maritha Josefsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 843	6 702	6 074	3 686
Resultat efter finansiella poster	-2 249	-2 305	-2 876	-1 960
Soliditet (%)	72,57	72,60	72,43	72,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	860	775	472
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,68	94,25	93,86	94,16
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 763	11 871	11 955	11 999
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 763	11 871	11 955	11 999
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,43	3,53	1,41
Räntekänslighet (%)	13,40	13,81	15,42	25,40
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	174	93	77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	169	151	130
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	286	282	246	182

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Möten

Under året har styrelsen haft 7st samrådsmöten med Tosito. Dessa har handlat om yttre- och inre miljö, parkeringsintäkter, åtgärder på fastigheten mm. Styrelsen har haft utbildning i GDPR och dessutom haft ett antal informationsmöten för medlemmarna.

Bostadslån

Under året har föreningen genomfört förändringar av våra 3st bostadslån.

Ett lån är nu bundet fram till 26-11-18 med 2,70% ränta. Det andra, bundet till 27-11-17 med 2,71% ränta och det tredje lånet är bundet till 28-06-12 med 3,27% ränta. Vi fortsätter att amortera lånen enligt fastställd plan.

Avgifter

Föreningen har under året slutit gruppavtal för bredband och tv med Allente Sverige AB och i o m det lagt på en fast avgift på varje lgh med 217kr/mån. I samband med att budget för 2026 antogs, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2026.

Åtgärder

Styrelsen har under året fattat beslut om att genomföra ett antal projekt. Vi har byggt om ventilationen i hus A och C för att förbättra inomhusluften. Vi kommer samtidigt att klä in den nya ventilationen i hus A och bygga ett cykelgarage och förråd. Vårt arbete med att minska kalkutfällning från öppna balkonger, fortsätter med "primning" av en begränsad provyta. Ett antal övriga förbättringar har gjorts, såsom inköp av stolar till hissar och entréer, låsbart cykelrum, fasta cykelställ, uppdatering av hisstelefoner, genomförande av OVK, byte av bastuaggregat, inköp av ljusgran mm. Föreningen har också fått ersättning med 49 306kr från Tosito Projektutveckling Jönköping för vattenskada på avloppsstam i källare.

Trivseldagar

Det har ordnats med 2st trivsel/städdagar under året. Vi har snickrat, rensat, städat, gått tipspromenad mm. Styrelsen känner att medlemmarna uppskattar detta och tänker göra det till en tradition även i framtiden.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	244 422 573	502 460	-5 338 393	-2 304 872	237 281 768
Disposition av föregående års resultat:		372 500	-2 677 372	2 304 872	0
Årets resultat				-2 248 735	-2 248 735
Belopp vid årets utgång	244 422 573	874 960	-8 015 765	-2 248 735	235 033 033

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan. Årsstämman 2025 beslutade att avsätta 50 kr/kvm till yttre fond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 015 765
årets förlust	-2 248 735
	-10 264 500
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	372 500
i ny räkning överföres	-10 637 000
	-10 264 500

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 842 522	6 701 767
Övriga intäkter	3	65 235	94 124
		6 907 757	6 795 891
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 414 612	-2 256 606
Administrationskostnader	5	-236 854	-221 653
Löner och ersättningar	6	-100 670	-70 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 521 427	-3 521 427
		-6 273 563	-6 070 636
Rörelseresultat		634 194	725 255
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 318	16 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 893 247	-3 046 669
		-2 882 929	-3 030 126
Resultat efter finansiella poster		-2 248 735	-2 304 871
Årets resultat		-2 248 735	-2 304 872

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

320 688 467

324 209 894

320 688 467

324 209 894

Summa anläggningstillgångar

320 688 467

324 209 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 729

Övriga fordringar

11 311

584 678

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 161

114 609

171 472

701 016

Kassa och bank

3 015 247

1 929 529

Summa omsättningstillgångar

3 186 719

2 630 545

SUMMA TILLGÅNGAR

323 875 186

326 840 439

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 422 573	244 422 573
Fond för yttre underhåll		874 960	502 460
		245 297 533	244 925 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 015 765	-5 338 393
Årets resultat		-2 248 735	-2 304 872
		-10 264 500	-7 643 265
Summa eget kapital		235 033 033	237 281 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	58 035 500	29 122 050
Summa långfristiga skulder		58 035 500	29 122 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 598 850	59 316 900
Leverantörsskulder		243 015	230 176
Övriga skulder		13 199	22 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	951 589	867 140
Summa kortfristiga skulder		30 806 653	60 436 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 875 186	326 840 439

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 248 735

-2 304 872

Justeringar för avskrivningar

3 521 427

3 521 427

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 272 692

1 216 555

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

529 544

-287 620

Förändring av leverantörsskulder

12 839

-916 008

Förändring av kortfristiga skulder

75 243

-107 588

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 890 318

-94 661

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-804 600

-625 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-804 600

-625 800

Årets kassaflöde

1 085 718

-720 461

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 929 529

2 649 990

Likvida medel vid årets slut

3 015 247

1 929 529

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	50
Balkonger	50
Tak	40
Fönster	50
Hissar	25
Ventilation	25
Solceller	20
Styr och övervakning	15
Inventarier, verktyg och installationer	10-15

Komponentindelning

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 220 728	6 099 156
Hysesintäkter gästlägenhet	9 100	6 700
Intäkter garage och parkeringsplatser	244 686	233 750
Laddstolpar	48 718	56 317
Förbrukningsavgifter, el	243 123	305 844
Internet/TV	76 167	0
	6 842 522	6 701 767

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och sophantering.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	8 820	9 911
Pantsättningsavgift	5 865	6 207
Övriga intäkter	50 550	78 006
	65 235	94 124

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	371 536	334 324
Värme	644 486	678 221
Vatten	268 467	247 613
Renhållning	124 034	178 526
Försäkring	90 341	92 507
Kabel-TV	28 925	0
Förbrukningsmaterial	734	431
Fastighetsskötsel	92 169	124 762
Snöröjning och sandning	38 094	65 039
Övriga fastighetskostnader	40 669	120 209
Städning	130 740	68 897
OVK	33 125	0
Internet/TV	68 904	40 276
Serviceavtal	62 207	2 046
Serviceavtal hissar	29 874	29 287
Bevakningskostnader	2 928	3 553
Dataprogram	2 835	2 835
Kärldvätt	14 850	14 850
Laddstolpar	86 249	94 334
	2 131 167	2 097 710
 Reparationer och underhåll	 283 445	 158 896
	2 414 612	2 256 606

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	150 400	125 796
Revision	18 875	18 375
Förvaltningsavtal extradeb	3 520	2 900
Bankkostnader	7 076	6 970
Övriga förvaltningskostnader	56 983	67 612
	236 854	221 653

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 800	50 000
Rese- och övrig kostnadsersättning	210	1 034
Löner	11 815	9 038
Arbetsgivaravgifter	14 845	10 878
	100 670	70 950

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 722 573	333 722 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 722 573	333 722 573
Ingående avskrivningar	-9 512 679	-5 991 252
Årets avskrivningar	-3 521 427	-3 521 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 034 106	-9 512 679
Utgående redovisat värde	320 688 467	324 209 894
Taxeringsvärden byggnader	130 000 000	143 000 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 000 000
	145 800 000	158 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 82092	2,70	2026-11-18	29 122 050	29 449 850
Nordea 85037	2,71	2027-11-17	29 390 250	29 449 850
Nordea 34904	3,27	2028-06-12	29 122 050	29 539 250
			87 634 350	88 438 950
Kortfristig del av långfristig skuld			29 598 850	59 316 900

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 894 500 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	189 510	164 394
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	172 636	171 083
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	589 443	531 663
	951 589	867 140

Not Ställda säkerheter

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

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Kärnekulla 1:4	89 400 000	89 400 000
	89 400 000	89 400 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Karl-Fredrik Anner
Ordförande

Ronny Norman

Björn Thilander

Karin Lihv

Helena Augustsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Göran Gustavsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt • 17.03.2026 10:22

DOCUMENT ID:

ByxWU65U9Zx

ENVELOPE ID:

rJJZUp9IcZI-ByxWU65U9Zx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Kärnekulla Vättervyn 250101-251231.pdf

14 pages

SHA-512:

64361fbaf65582f57b90a33fd74cd0f7159ad3907d54973
2cd332f425a0f64a987c81137bf7853a1a35a6feb474a13
7910418e99dd158ebacbac589478626d69

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. KARL-FREDRIK ANNER karl-fredrik.anner@habo.n et	 Signed Authenticated	17.03.2026 11:55 17.03.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/06) IP: 94.254.62.217
2. HELENA AUGUSTSSON helena.aug@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 12:41 17.03.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/06) IP: 98.128.167.186
3. Karin Nina Elisabet Lihv karin@blasjon.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:10 17.03.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/24) IP: 46.59.2.96
4. Björn Tommy Tilander bjorn.thilander@gmail.co m	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:25 18.03.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/11/11) IP: 98.128.167.243
5. Lars Ronny Norman ronny.norman68@gmail.c om	 Signed Authenticated	18.03.2026 17:20 18.03.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/16) IP: 131.229.193.18
6. BO GÖRAN GUSTAV GUST AVSSON goran@hav-fjell.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 13:52 19.03.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/25) IP: 155.4.130.234
7. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:29 18.03.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kärnekulla Vätternvyn Org.nr. 769634-5870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Vätternvyn för år 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman 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 föreningen 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 mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi 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. Våra 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 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 jag 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 Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Vättern för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi 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

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

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

Vårt 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 vi 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 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 föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Göran Gustavsson
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt · 17.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

S1cf_6U5WI

ENVELOPE ID:

B1DzdT85bx-S1cf_6U5WI

DOCUMENT NAME:

BRF Kärnekulla Vätternvyn Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

313225ab56a7aa35793482fb19ff04eb2ca1a32dc3ed1c
e3c1d6440879569f33716fd654ff2df67e1f890fc281c9d7
91a181a8828077fd529c18f589ac221407

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BO GÖRAN GUSTAV GUSTA VSSON goran@hav-fjell.se	Signed Authenticated	19.03.2026 13:57 17.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/25) IP: 155.4.130.234
JONAS TÖRNSKOG BERNE RSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	19.03.2026 14:29 18.03.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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