

Årsredovisning 2025

Brf Fornkullen

769618-2356



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fornkullen

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrfärgspennan 3	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavgäld sträcker sig t.o.m. 2030-06-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 2 421 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 446 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lynn Dahlström	Ordförande
Per Sjöström	Styrelseledamot
Perry Wall	Styrelseledamot
Robin Fenneken	Styrelseledamot
Siv Elisabet Nordstrand	Styrelseledamot
Johanna Larsson	Suppleant

Valberedning

Annelie Hohl

Gunilla Thorson Staaf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Renovering/byte av hisskorg
Balkongrenovering och fasadrenovering
- 2023** ● Inglasning av balkong

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining
Ommålning av vissa konstruktioner på yttertak

Avtal med leverantörer

Bredband/Tele	Tele2 Sverige AB
Dörrstängare	Tormax Sverige AB
El	Fortum/Ellevio
Fiberavgift	Stokab AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Sophantering	Ragn-Sells Recycling AB
Tvättmaskiner/torktumlare/torkskåp	Stenlunds Maskincenter AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har haft många informella möten, där vi har städlat tvättstugan, miljöstugan, sandat, skottat, införskaffande av olika förbrukningsmateriel m m.

Sköter trädgårdsarbete.

Kontakt med grannföreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Brand/röklucka totalrenovering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 554 623	2 317 356	1 852 760	1 669 589
Resultat efter fin. poster	-677 734	-560 604	-8 505 948	-3 233 908
Soliditet (%)	49	50	51	62
Yttre fond	4 225 672	3 688 750	3 015 000	2 462 000
Taxeringsvärde	42 482 000	45 911 000	45 911 000	45 911 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	921	776*	597*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	84	82	62
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 049	8 076	8 953*	6 825*
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 345	7 369	8 842**	6 740**
Sparande / kvm totalyta, kr	100	9	-535**	-18**
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	64**	77**
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	162	196**	190**
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	47	48**	46**
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	241	307**	313**
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,20	4,49	-
Räntekänslighet (%)	7,94	8,77	12	11

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 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

Förlusten beror på avskrivningar på stora reparationer från tidigare år. (Fasad, balkongrenoveringar).

Nuvarande kassaflöde ser gott ut, även sparandet. Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 773 546	-	-	30 773 546
Upplåtelseavgifter	11 481 273	-	-	11 481 273
Fond, yttre underhåll	3 688 750	-	536 922	4 225 672
Balanserat resultat	-26 484 154	-560 604	-536 922	-27 581 680
Årets resultat	-560 604	560 604	-677 734	-677 734
Eget kapital	18 898 811	0	-677 734	18 221 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 581 680
Årets resultat	-677 734
Totalt	-28 259 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	961 137
Balanseras i ny räkning	-29 220 551
	-28 259 414

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	2 554 623	2 317 356
Övriga rörelseintäkter	3	100 560	118 709
Summa rörelseintäkter		2 655 183	2 436 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 430 368	-1 411 780
Övriga externa kostnader	8	-194 203	-244 860
Personalkostnader	9	-110 731	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023 288	-583 447
Summa rörelsekostnader		-2 758 590	-2 240 087
RÖRELSERESULTAT		-103 407	195 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		362	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-574 688	-756 629
Summa finansiella poster		-574 326	-756 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-677 734	-560 604
ÅRETS RESULTAT		-677 734	-560 604

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	36 050 005	37 073 293
Summa materiella anläggningstillgångar		36 050 005	37 073 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 050 005	37 073 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 095	8 961
Övriga fordringar	12	647 209	349 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 426	123 326
Summa kortfristiga fordringar		792 730	481 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 730	481 358
SUMMA TILLGÅNGAR		36 842 735	37 554 651

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 254 819	42 254 819
Fond för yttre underhåll		4 225 672	3 688 750
Summa bundet eget kapital		46 480 491	45 943 569
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 581 680	-26 484 154
Årets resultat		-677 734	-560 604
Summa ansamlad förlust		-28 259 414	-27 044 758
SUMMA EGET KAPITAL		18 221 077	18 898 811
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 300 000
Summa långfristiga skulder		0	1 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 965 000	16 725 000
Leverantörsskulder		183 267	131 446
Skatteskulder		79 786	137 418
Övriga kortfristiga skulder		40 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	352 858	361 976
Summa kortfristiga skulder		18 621 658	17 355 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 842 735	37 554 651

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103 407	195 978
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 023 288	583 447
	919 881	779 425
Erhållen ränta	362	46
Erlagd ränta	-589 147	-765 867
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	331 095	13 605
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 779	-2 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 277	-32 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 593	-21 625
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	250 000
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	290 593	168 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 973	180 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	639 566	348 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fornkullen 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.

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:

Stomme och grund	1,74 %
Yttertak	8,69 %
Fasader	2,17 %
Balkonger	4,35 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	4,35 %
Stamledningar Värme	4,35 %
Styr & övervakning	4,35 %
El	2,17 %
Hissar	2,90 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 262 096	2 055 553
Hysesintäkter, bostäder	267 144	259 818
Hysesintäkter, p-platser	11 076	10 292
Intäktsreduktion	0	-23 386
El	0	1 552
Övriga intäkter	14 307	13 527
Summa	2 554 623	2 317 356

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	0
Erhållna bidrag	7 560	0
Övriga intäkter	0	349
Ersättn.fr.försäkr.bolag	79 555	114 801
Övriga rörelseintäkter	13 439	3 559
Summa	100 560	118 709

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	28 172	20 958
Besiktning och service	203 076	26 797
Trädgårdsarbete	730	907
Övrigt	720	3 473
Summa	232 698	52 135

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	123 725
Tvättstuga	23 204	9 514
Dörrar och lås/porttele	8 561	8 013
VA	0	21 954
Ventilation	4 140	0
El	27 690	0
Hissar	0	4 334
Tak	3 625	3 625
Balkonger	994	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	94 516
Summa	68 214	265 681

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	92 135	79 173
Uppvärmning	396 418	395 171
Vatten	114 644	115 376
Sophämtning	113 622	113 469
Summa	716 819	703 189

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 820	66 206
Tomträttsavgälder	183 700	180 050
Kabel-TV	14 708	10 863
Bredband	20 358	15 048
Arvode teknisk förvaltning	54 823	49 038
Fastighetsskatt	73 228	69 570
Summa	412 637	390 775

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 209	0
Övriga förvaltningskostnader	48 838	40 673
Juridiska kostnader	0	8 438
Revisionsarvoden	41 479	43 699
Ekonomisk förvaltning	53 752	103 287
Konsultkostnader	43 925	48 764
Summa	194 203	244 860

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 473	0
Sociala avgifter	10 258	0
Summa	110 731	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	571 990	752 320
Övriga räntekostnader	2 698	4 309
Summa	574 688	756 629

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 642 764	42 642 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 642 764	42 642 764
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 569 471	-4 986 024
Årets avskrivning	-1 023 288	-583 447
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 592 759	-5 569 471
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 050 005	37 073 293
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 056 000	29 051 000
Taxeringsvärde mark	14 426 000	16 860 000
Summa	42 482 000	45 911 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 643	0
Övriga fordringar	0	98
Nabo Klientmedelskonto	491 350	348 973
Borgo	148 216	0
Summa	647 209	349 071

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 403	16 221
Fastighetsskötsel	7 321	7 043
Försäkringspremier	33 631	31 822
Kabel-TV	3 710	3 677
Tomträtt	45 925	45 925
Bredband	4 407	4 481
Förvaltning	16 029	14 157
Summa	129 426	123 326

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	4,53 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,66 %	5 415 000	5 475 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,54 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,64 %	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,64 %	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,59 %	250 000	250 000
Summa			17 965 000	18 025 000
Varav kortfristig del			17 965 000	16 725 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 665 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 820	14 892
El	7 806	7 917
Uppvärmning	53 557	50 977
Utgiftsräntor	31 550	46 009
Vatten	30 087	29 559
Förutbetalda avgifter/hyror	213 038	212 622
Summa	352 858	361 976

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar under 2026 att upplåta en friställd hyreslägenhet med bostadsrätt och har inlett försäljningsprocessen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

Lynn Dahlström
Ordförande

Per Sjöström
Styrelseledamot

Perry Wall
Styrelseledamot

Robin Fenneken
Styrelseledamot

Siv Elisabet Nordstrand
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 07:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

HkxueMs73-x

ENVELOPE ID:

BkdIMsQnbl-HkxueMs73-x

DOCUMENT NAME:

Brf Fornkullen, 769618-2356 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

c535e291b5099ce89ab6b87d0dd8c55358dae723111c9
0bb2898027ff9c8ca28612d770967ddc740ef0c09cb0f12
399155fdb091635d7a74c2eb649530e438f

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. Siv Elisabet Nordstrand elisabet.granskog@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:35 08.04.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.233.168
2. LYNN CHRISTINA DAHLS TRÖM lynn.dahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:00 08.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.141.31
3. ROBIN HENRIK KRISTOFER FENNEKEN rfenneken@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:03 08.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.133.11
4. PER RICHARD SJÖSTRÖM persjostrom3@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:16 08.04.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.138.193
5. PERRY WALL perry-wall@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 21:02 08.04.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.154.36
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 07:10 10.04.2026 07:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Fornkullen

Org.nr 769618-2356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fornkullen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fornkullens 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fornkullen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 07:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:

Bk_gGi72Zg

ENVELOPE ID:

rkuxMoX3-x-Bk_gGi72Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fornkullen
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

e029327f9fb0d7b584fed4fa4e3687af74c1e0977e1c158
6bbea2ea4bf738fb4679c5249998835f10ceeb85e5c4d9
813840e8932bf888d7efb7959514475693a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	10.04.2026 07:09	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	10.04.2026 07:08	Low	IP: 213.88.193.73

* 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