



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kärntallen 4 i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kärntallen 4 i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769619-5465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Malmskogen 10:102	2010-01-18	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 569
Totalt 14 objekt		1 569

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Malmskogen GA:7	G:A		16 / 100	Vägar, Vägskyltar, Parkeringar, Belysning, Torgyta, Grönområden med lektyr, Ledningar för spillvatten och dagvatten med tillhörande brunnar och infiltrationsanläggningar från utsida husliv fram till kommunal anslutningspunkt, Se aktbilaga ka2-3

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tim Thorén	Ordförande	2021-05-24	
Christian Winell	Ledamot	2023-06-08	
Daniel Åsberg	Ledamot	2021-05-24	2024-06-05
Lisa Johansson	Ledamot	2024-06-05	
Caroline Jonsson	Ledamot	2023-06-08	
Marcus Åstrand	Ledamot	2021-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tim Thorén, Marcus Åstrand, Christian Winell och Caroline Jonsson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Christian Winell, Tim Thorén och Caroline Jonsson.

Revisor har varit Helena Fälton Björkman på Advice Revision i Växjö valda av föreningen.

Valberedning har varit: Stefan Andersson (sammankallande) och Emma Gyllstad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +16%.

Föreningen har sedan tidigare IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande värme och vatten och debiteras på avin.
Föreningen har även en gruppanslutning avseende kabel TV som ingår i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.



Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-20.

Under verksamhetsåret har ett filterbyte i vanlig ordning genomförts. Inget större underhållsarbete har utförts på fastigheterna förutom att föreningen bytt ut mätare för vatten/värme.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2024 byttes värme- och vattenmätare ut i samtliga fastigheter.
- 2021 ommålning av fasad
- 2019 uppdatering av ventilationsaggregat

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av värme- och vattenmätare
2021	Målning av fasad
2019	Uppdatering av ventilationsaggregat

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

År 2026 är det planerat att taktvätt ska genomföras.

Årtal	Åtgärd
2026	Taktvätt
2029	Ventilation (kontroll)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	147	243	313	299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 485	7 543	7 601	7 659	7 718
Räntekänslighet, %	10	14	15	15	15
Energikostnad, kr/kvm	148	134	123	127	115
Årsavgifter, kr/kvm	743	524	500	500	500
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	82	81	79	81
Totala intäkter, kr/kvm	750	638	620	629	619
Nettoomsättning, tkr	1 173	1 001	967	983	966
Resultat efter finansiella poster, tkr	-164	-14	122	-522	210
Soliditet, %	66	66	66	66	66



Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av värme och vatten, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade ränteskostnader och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 27 567 kr men föreningens totala kassaflöde efter amorteringen landar på minus 63 661 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 16%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 450 000	0	0	23 450 000
Underhållsfond, kr	395 738	0	109 915	505 653
S:a bundet eget kapital, kr	23 845 738	0	109 915	23 955 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	106 664	-13 992	-109 915	-17 242
Årets resultat, kr	-13 992	13 992	-163 757	-163 757
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	92 672	0	-273 672	-180 999
S:a eget kapital, kr	23 938 410	0	-163 757	23 774 654

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 085 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	92 673
Årets resultat, kr	-163 757
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 085
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-180 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-180 999
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 173 386	1 000 590
Övriga rörelseintäkter		3 867	1 185
Summa Rörelseintäkter		1 177 253	1 001 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-663 279	-485 627
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 473	-14 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-244 128	-244 128
Summa Rörelsekostnader		-933 880	-744 704
Rörelseresultat		243 372	257 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 401	19 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 530	-290 826
Summa Finansiella poster		-407 129	-271 062
Resultat efter finansiella poster		-163 757	-13 992
Resultat före skatt		-163 757	-13 992
Årets resultat		-163 757	-13 992



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	34 709 484	34 953 612
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 709 484	34 953 612
Summa Anläggningstillgångar		34 709 484	34 953 612

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	291 574	456 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	22 224	20 840
Summa Kortfristiga fordringar		313 798	477 743

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	800 000	700 000
Summa Kortfristiga placeringar		800 000	700 000
Summa Omsättningstillgångar		1 113 798	1 177 743

Summa Tillgångar		35 823 282	36 131 355
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 450 000	23 450 000
Fond för yttre underhåll	505 653	395 738
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	23 955 653	23 845 738

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 242	106 664
Årets resultat	-163 757	-13 992
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-180 999	92 673

Summa Eget kapital

23 774 654 23 938 411

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 743 885	11 835 113
Leverantörsskulder		74 631	65 426
Skatteskulder	Not 11	77 976	138 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	152 136	154 115
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 048 628	12 192 944

Summa Skulder

12 048 628 12 192 944

Summa Eget kapital och skulder

35 823 282 36 131 355

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 372	257 070
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	244 128	244 128
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	244 128	244 128
Erhållen ränta	28 540	18 364
Erlagd ränta	-438 850	-262 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 190	257 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	144	-2 332
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-49 768	78 038
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-49 624	75 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 567	332 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-91 228	-91 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 228	-91 228
Årets kassaflöde	-63 661	241 568
Likvida medel vid årets början	1 155 222	913 654
Likvida medel vid årets slut	1 091 560	1 155 222



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	954 576	822 864
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	210 840	177 240
	Övriga primära intäkter	7 970	486
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 173 386	1 000 590
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 173 386	1 000 590

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-55 038	-50 000
	Snö och halk-bekämpning	-1 205	-7 507
	Reparationer	-40 904	-3 412
	Planerat underhåll	-118 085	0
	El	-6 623	-8 491
	Uppvärmning	-169 886	-155 205
	Vatten	-55 966	-47 264
	Fastighetsförsäkring	-37 522	-34 477
	Kabel-TV och bredband	-15 232	-14 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 350	-130 018
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 468	-27 892
	Övriga driftkostnader	0	-6 863
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-663 279	-485 627
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 018	-525
	Extern revision	-17 625	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-830	-1 924
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 473	-14 949
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-244 128	-244 128
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-244 128	-244 128

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 400 000	29 400 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 100 000	8 100 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 500 000	37 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 546 388	-2 302 260
	Årets avskrivningar	-244 128	-244 128
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 790 516	-2 546 388
	Utgående redovisat värde	34 709 484	34 953 612
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 762 000	19 796 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 138 000	11 116 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	32 900 000	30 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 050 000	14 050 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 050 000	14 050 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	291 560	455 222
	Övriga fordringar	14	1 681
	Summa Övriga fordringar	291 574	456 903
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 136	2 275
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 088	18 565
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 224	20 840
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	800 000	700 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	800 000	700 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,16%	2025-02-28	4 400 000	0
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-01-28	2 943 885	91 228
Swedbank Hypotek	3,02%	2025-02-28	4 400 000	0
			11 743 885	91 228
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 743 885	
Kortfristig del			11 743 885	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			91 228	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			364 912	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,18%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	77 976	138 290
<i>Summa Skatteskulder</i>	77 976	138 290

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	87 585	94 788
Upplupna räntekostnader	43 007	46 327
Övriga upplupna kostnader	21 544	13 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	152 136	154 115

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kärntallen 4 i Linköping

Org.nr 769619-5465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärntallen 4 i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kärntallen 4 i Linköping för räkenskapsåret 2024 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kärntallen 4 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIM THORÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:25:53



CAROLINE JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:12:45



CHRISTIAN WINELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:36:53



MARCUS ÅSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:18:08



LISA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:24:25



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:34:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kärntallen 4 i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:32:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.