

Årsredovisning 2024

Brf Kärnhuset

769624-6482



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärnhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 15:191	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 738 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Jacob Rubenson	Ordförande
Fanny Kathy Evelyne Lefebvre	Kassör
Erik Markus Björk	Styrelseledamot
Emelie Nina Helena Hofman	Ledamot
Eva Birgitta Natanaelsson	Suppleant
Per Henrik Ryberg	Suppleant

Valberedning

Camilla Wedin
Lena Holm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av Lefebvre, Fanny Kathy Evelyne och Rubenson, Nils Jacob.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har skapat en underhållsplan från 2021 med Olden som var besiktningsmannen för vår 5 års-besiktning. Underhållsplanen täcker all underhåll fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Underhållsspolning, Damnbindning
- 2024 ● Tvätt och oljning av skärmväggar mellan uteplatser

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	TELIA Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El för gemensamma utrymme	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Bolander & co Trygg Hansa
Fastighetskötsel	MBA Fastighetsförvaltning AB
Fjärrvärme	GöteborgEnergi
Individuell mätning	Infometric
Trappstädning	WW Städservice AB
Återvinning	Remondis Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tuve GA:101, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen, Tuve GA:101 (yttre fastighetsservice). Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal) och andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom). Föreningen är delaktig i ytterligare två gemensamhetsanläggningar, dels Tuve GA:105 som omfattar parkeringsplatser, ytterbelysning, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader sam GA:109 som omfattar ledningsrätter. Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal 51 för Tuve 15:191 (Brf Kärnhuset), andelstal 45 för Tuve 15:192 (Brf Vildapeln i Hildedal), andelstal 45 för Tuve 15:193 (Brf Äppelblom) och andelstal 51 för Tuve 15:210 (Trollängen Hisingen AB)..

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration och Svanenmärkning för vårt hus.

Huset är Svanenmärkt och det gäller för all framtid. Alla medlemmar kan med hänvisning till Svanenmärkningen begära ett grönt lån och förhandla mer förmånlig bolåneränta hos ett flertal banker.

Trivselregler

Styrelsen har sammanställt trivselregler i ett dokument och lämnat det till alla medlemmar. Har vi missat någon av våra nya medlemmar, vänligen kontakta styrelsen på: brfkarnhuset@outlook.com.

Namn på dörren/brevlåda

Om det har skett ändringar och namnet på brevlådan eller utanför dörren ska ändras, vänligen kontakta styrelsen så kommer MBA ut och åtgärdar detta. Sätt alltså inte upp egna klisterlappar eller liknande. Det gäller även boende som hyr i andra hand. Du når styrelsen på brfkarnhuset@outlook.com.

Andrahandsuthyrning

Om en medlem önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand, ska en blankett fyllas i och lämnas till styrelsen för godkännande. Andrahandsuthyrningsavtalet gäller upp till ett år i taget och ska omprövas igenom om förläning önskas. Blankett kan begäras via mejl brfkarnhuset@outlook.com.

Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning av lägenheter (t.ex. Airbnb) är inte tillåtet i föreningen. Detta för att respektera alla medlemmars trygghet och trivsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat 2 av 4 lån.

Lånet 3975 84 57845 på 10 425 273sek har en ränta på 2,7% från den 16/09/24 med 2 års bindningstid.

Lånet 3975 84 84044 på 12 103 808sek har en ränta på 2,68% från den 23/11/24 med 3 års bindningstid.

Övriga uppgifter

Ny ekonomiförvaltare Nabo och ny portal på Nabo, portal.nabo.se

Från den 1 januari 2025 har vi bytt förvaltare från Brf Ekonomen till Nabo för att kunna underlätta alla ärenden och få tillgång till en ny portal som innehåller mycket bättre funktionaliteter.

Som medlemmar kan ni logga in på Nabo-portalen och hitta bland annat avin till månadsavgiften. På portalen kan ni också ändra sättet ni får avin, antingen via posten eller via mejl. Ni kan också begära betalningen via autogiro. Styrelsen kommer under 2025 använda portalen och ladda upp information och underlätta kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna.

5 års - besiktning

Alla besiktningspunkterna som dokumenterades vid 5-års besiktningen i oktober 2021 är åtgärdade förutom fasadskivorna.

Flera skivor i fasaden var trasiga vid 5-års besiktning och några skruvar var lösa.

Olden, som var besiktningsman vid 5-års besiktningen, har följt upp detta besiktningsärende för vår förening Brf Kärnhuset mot Veidekke sedan oktober 2021 och begärt en rotorsaksanalys så Veidekke kan garantera att skivorna som ska bytas inte fortsätter spricka i framtiden.

Vi väntar nu på svar från Veidekke och vi kommer att planera en tid för efterbesiktning när alla skivor är utbytta.

Nytt 3 -års el-avtal med Vattenfall

Föreningen har från den 1 februari 2025 förnyat sitt 3 års el-avtal med Vattenfall och fått ett elpris på 79,9öre/kWh.

Bopärmen

Brf Kärnhuset har en digital bopärm tillgänglig för medlemmarna. Kontakta brfkarnhuset@outlook.com om du vill få bopärmen. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att läsa all information som finns i bopärmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 152 971	2 814 682	2 442 380	2 258 469
Resultat efter fin. poster	-1 008 095	-1 022 007	-777 096	-1 111 639
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 956 260	1 386 260	878 760	472 000
Taxeringsvärde	85 600 000	85 600 000	85 600 000	85 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 069	936	809	752
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,0	91,0	91,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 812	11 812	12 031	12 283
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 812	11 812	12 031	12 283
Sparande per kvm totalyta, kr	213	141	253	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	40	24	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	72	72	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	39	30	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	135	151	126	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,07	0,92	0,98
Räntekänslighet (%)	11,05	12,63	14,87	16,34

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räkna man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 399 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna.
Föreningen har även höjt avgifter med 3% 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2024-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	98 010 000	-	-	98 010 000
Fond, yttre underhåll	1 386 260	-	570 000	1 956 260
Balanserat resultat	-5 744 755	-1 022 007	-570 000	-7 336 762
Årets resultat	-1 022 007	1 022 007	-1 008 095	-1 008 095
Eget kapital	92 629 498	0	-1 008 095	91 621 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 336 762
Årets resultat	-1 008 095
Totalt	-8 344 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-183 990
Balanseras i ny räkning	-8 730 867
	-8 344 857

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 152 971	2 814 682
Övriga rörelseintäkter	3	36 496	-50
Summa rörelseintäkter		3 189 467	2 814 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 176 459	-1 007 644
Övriga externa kostnader	9	-254 876	-285 270
Personalkostnader	10	-126 951	-125 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 889	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-2 965 175	-2 824 965
RÖRELSERESULTAT		224 293	-10 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 232 457	-1 011 738
Summa finansiella poster		-1 232 388	-1 011 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 008 095	-1 022 007
ÅRETS RESULTAT		-1 008 095	-1 022 007

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	123 870 361	125 277 250
Summa materiella anläggningstillgångar		123 870 361	125 277 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 870 361	125 277 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 515	15 572
Övriga fordringar	13	251 710	3 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 814	141 282
Summa kortfristiga fordringar		364 039	160 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		281 102	210 466
Summa kassa och bank		281 102	210 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		645 141	370 869
SUMMA TILLGÅNGAR		124 515 502	125 648 119

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		1 956 260	1 386 260
Summa bundet eget kapital		99 966 260	99 396 260
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 336 762	-5 744 755
Årets resultat		-1 008 095	-1 022 007
Summa ansamlad förlust		-8 344 857	-6 766 762
SUMMA EGET KAPITAL		91 621 403	92 629 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 529 081	9 411 281
Övriga långfristiga skulder		140 230	0
Summa långfristiga skulder		22 669 311	9 411 281
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 811 281	22 929 081
Leverantörsskulder		34 814	108 559
Skatteskulder		-5 017	0
Övriga kortfristiga skulder		7 293	140 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	376 417	428 813
Summa kortfristiga skulder		10 224 788	23 607 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 515 502	125 648 119

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 293	-10 333
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 406 889	1 406 889
	1 631 182	1 396 556
Erhållen ränta	69	64
Erlagd ränta	-1 210 254	-1 002 046
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 997	394 574
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 273	20 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-286 955	53 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 768	468 931
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	140 230	0
Amortering av lån	0	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	140 230	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	263 998	-131 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	210 466	341 534
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	474 464	210 466

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärnhuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 2,5 %

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

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 870 762	2 561 539
Hysesintäkter garage	205 975	186 900
Vatten	42 879	36 008
El	12 973	5 140
Övriga intäkter	20 382	25 095
Summa	3 152 971	2 814 682

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-39	-50
Övriga rörelseintäkter	36 535	0
Summa	36 496	-50

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	152 323	131 171
Serviceavtal ventilation	51 655	0
Städning	54 442	61 505
Övrigt	22 543	8 859
Besiktning och service	60 480	69 227
Snöskottning	10 390	0
Summa	351 834	270 763

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	11 521	12 734
VA	3 204	15 144
Värme	0	18 293
El	10 887	0
Hissar	32 776	47 046
Summa	58 388	93 217

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	23 500	0
VA	61 300	0
Fasader	99 190	0
Summa	183 990	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	100 212	108 595
Uppvärmning	207 583	199 114
Vatten	60 060	106 021
Sophämtning	46 934	56 844
Fastighetsnära förpackningsinsamling	15 548	23 301
Summa	430 337	493 875

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 774	38 653
Bredband	111 136	111 136
Summa	151 910	149 789

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 213	10 710
Övriga förvaltningskostnader	130 672	164 213
Revisionsarvoden	21 875	21 250
Ekonomisk förvaltning	91 116	89 098
Summa	254 876	285 270

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 351	29 962
Summa	126 951	125 162

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 232 457	1 011 229
Övriga räntekostnader	0	509
Summa	1 232 457	1 011 738

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 008 233	135 008 233
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 008 233	135 008 233
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 730 983	-8 324 094
Årets avskrivning	-1 406 889	-1 406 889
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 137 872	-9 730 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 870 361	125 277 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 793 233</i>	<i>33 793 233</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	85 600 000	85 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 158	3 096
Skattefordringar	0	454
Övriga fordringar	55 190	0
Nabo Klientmedelskonto	193 362	0
Summa	251 710	3 550

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 016	141 282
Fastighetsskötsel	7 024	0
Förvaltning	26 774	0
Summa	34 814	141 282

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-12-17	3,560%	9 411 281	9 411 281
Nordea	2026-09-16	2,700 %	10 425 273	10 425 273
Nordea	2027-12-15	2,680 %	12 103 808	12 103 808
Nordea	2025-07-08	3,470 %	400 000	400 000
Summa			32 340 362	32 340 362
Varav kortfristig del			9 811 281	22 529 091

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 335	132 068
El	4 432	0
Uppvärmning	23 369	0
Utgiftsräntor	58 955	36 752
Vatten	9 741	0
Förutbetalda avgifter/hyror	267 585	259 994
Summa	376 417	428 813

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har en ny ekonomisk förvaltare (Nabo) med en ny portal som finns på portal.nabo.se

Underskrifter

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

Göteborg kommun

Emelie Nina Helena Hofman
Ledamot

Erik Markus Björk
Styrelseledamot

Fanny Kathy Evelyne Lefebvre
Kassör

Nils Jacob Rubenson
Ordförande

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

Borevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 11:31

DOCUMENT ID:

HyEQDHB8Lxl

ENVELOPE ID:

BybQPHbLele-HyEQDHB8Lxl

DOCUMENT NAME:

Brf Kärnhuset, 769624-6482 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Jacob Rubenson jacob.rubenson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:59 05.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.155
2. Erik Markus Björk markus.bjork90@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:46 05.05.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.164.249
3. Fanny Kathy Evelyn Lefebvre fanny.k.lefebvre@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:35 05.05.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.146.157
4. EMELIE NINA HELENA HOFMAN emelie.hofman@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:10 05.05.2025 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.113
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 07:28 08.05.2025 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kärnhuset, org.nr. 769624-6482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärnhuset 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 31 december 2024 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 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 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 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. Risker 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 Brf Kärnhuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 11:31

DOCUMENT ID:

rJIXwB-lexl

ENVELOPE ID:

HyzmDHblexe-rJIXwB-lexl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kärnhuset.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	08.05.2025 07:28	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	08.05.2025 07:28	Low	IP: 213.66.134.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed