



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärntallen 3 i Linköping

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 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
Malmskogen 10:101	2010	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 1480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Strand	Ordförande
Åsa Mellberg	Styrelseledamot
Christoffer Rundblad	Styrelseledamot
Hanna Olsson	Styrelseledamot
Madeleine Kindgren	Styrelseledamot
Matilda Dahlin	Styrelseledamot
Mustafa Ghullam	Suppleant
Jessica Mattson	Suppleant

Valberedning

Lucas Johansson och Bo Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Marie Elisabeth Linnéa Bertilsson Auktoriserad Revisor Advice revision i Växjö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Service ytterdörrar
- 2019-2024 ● OVK-kontroll
Underhåll av trappor
- 2018-2024 ● Service, filterbyte, köks- och ventilationsfläkt
- 2018 ● Målning fasad
- 2017-2019 ● Rensning avloppsrör
- 2013-2023 ● Energideklaration - Giltig i 10 år

Planerade underhåll

- 2025 ● Service, filterbyte, köks- och ventilationsfläkt 1ggr/år
Plattsättning vid laddstolpar
Underhåll av trappor 1ggr/år
Uppstart återvinningshus (höst)
- 2027 ● OVK-kontroll var 3:e år
- 2029 ● Fasad målning
- 2032 ● Underhåll laddstolpar var 10:e/år
- 2033 ● Energideklaration var 10:e/år
- 2060 ● Fönsterbyte 50 års intervall
- 2070 ● Stambyte 60 årsintervall

Avtal med leverantörer

Ventilation	Ventilationsteknik AB
Avfall, elnät, vatten	Tekniska Verken
Bredband/Tv gruppavtal	Tele 2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Laddpollare	ChargeNode
Försäkringsbolag	Söderberg och Partners
Utemiljö samfälligheten	SP Trädgårdsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Malmskogen GA:7, med en andel på 14%.
Samfälligheten förvaltar parkytor, gatubelysning och väghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomimöte med SBC

Beslut om hyreshöjning med 10%

Omförhandling för ett av lånen, ny ränta 2,6% på 3 år.

Under året har vi tyvärr drabbats av en vattenläcka. Kostnaden för att hantera vattenläckan uppgick till 526 tkr, vilket förklarar en stor del av det negativa resultatet för året.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag Söderberg & Partners from dec 2024

Ny leverantör för samfälligheten, Green from höst 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 061 439	1 058 872	969 920	950 155
Resultat efter fin. poster	-949 851	-174 581	61 169	31 972
Soliditet (%)	51	53	53	53
Yttre fond	404 140	317 710	231 280	144 850
Taxeringsvärde	28 810 000	28 810 000	28 810 000	24 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	705	705	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 762	10 789	10 816	10 843
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 762	10 789	10 816	10 843
Sparande per kvm totalyta, kr	-401	119	234	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	18	19	2
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	84	71	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	27	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	136	117	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,17	-	-
Räntekänslighet (%)	15,26	15,30	-	-

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

Vattenläcka 17A medförde både reparation inomhus samt utomhus. Den totala kostnaden för åtgärderna blev 528 743 kr. Vattenläckan 2024 förklarar en stor del av det negativa resultatet. Vi har en pågående utredning med Trygg-Hansa om dessa stora ersättningar. Ersättning för båda skadorna (inomhus och utomhus) bör betalas ut 2025.

Detta medföra att ersättningen kommer påverka resultatet positivt först när försäkringsbolaget fattat beslut om ersättningen.

Under 2025 haft vi höjt avgifterna med 10% för att täcka räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 050 000	-	-	18 050 000
Fond, yttre underhåll	317 710	-	86 430	404 140
Balanserat resultat	-238 815	-174 581	-86 430	-499 827
Årets resultat	-174 581	174 581	-949 851	-949 851
Eget kapital	17 954 313	0	-949 851	17 004 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-413 396
Årets resultat	-949 851
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 430
Totalt	-1 449 678
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 449 678

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	1 061 439	1 058 872
Övriga rörelseintäkter	3	36 000	36 770
Summa rörelseintäkter		1 097 439	1 095 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 066 908	-498 779
Övriga externa kostnader	8	-100 466	-76 199
Personalkostnader	9	-15 761	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356 172	-350 324
Summa rörelsekostnader		-1 539 306	-945 015
RÖRELSERESULTAT		-441 867	150 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 074	21 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-532 058	-346 345
Summa finansiella poster		-507 984	-325 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-949 851	-174 581
ÅRETS RESULTAT		-949 851	-174 581

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 12, 18	31 268 321	31 554 317
Maskiner och inventarier	13	567 309	637 485
Summa materiella anläggningstillgångar		31 835 630	32 191 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 835 630	32 191 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 349	4 349
Övriga fordringar	14	1 067 460	1 696 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 800	0
Summa kortfristiga fordringar		1 098 609	1 701 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		272 251	268 619
Summa kassa och bank		272 251	268 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 370 860	1 969 839
SUMMA TILLGÅNGAR		33 206 489	34 161 640

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 050 000	18 050 000
Fond för yttre underhåll		404 140	317 710
Summa bundet eget kapital		18 454 140	18 367 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-499 827	-238 815
Årets resultat		-949 851	-174 581
Summa fritt eget kapital		-1 449 678	-413 397
SUMMA EGET KAPITAL		17 004 462	17 954 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 387 500	4 977 500
Summa långfristiga skulder		10 387 500	4 977 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 540 000	10 990 000
Leverantörsskulder		39 540	44 154
Skatteskulder		64 380	62 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 607	133 513
Summa kortfristiga skulder		5 814 527	11 229 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 206 489	34 161 640

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-441 867	150 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	356 172	350 324
	-85 695	500 951
Erhållen ränta	24 074	21 136
Erlagd ränta	-537 031	-329 155
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-598 652	192 933
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 375	6 377
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 673	31 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-587 354	231 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	300 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 029 180
Amortering av lån	-40 000	-5 069 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-627 354	491 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 932 777	1 441 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 305 423	1 932 777

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärntallen 3 i Linköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,04 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	923 760	923 760
Vatten	120 000	120 000
Elintäkter rörliga	14 531	10 085
Pantsättningsavgift	1 719	2 625
Överlåtelseavgift	1 433	2 416
Öres- och kronutjämnning	-4	-14
Summa	1 061 439	1 058 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	770
Övriga intäkter	36 000	36 000
Summa	36 000	36 770

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 815	32 597
Besiktningar	7 011	3 679
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	55 548	21 588
Gårdkostnader	1 082	818
Serviceavtal	0	27 365
Förbrukningsmaterial	0	2 580
Summa	98 456	88 627

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	5 430	0
Ventilation	36 500	26 653
Vattenskada	526 399	0
Summa	568 329	26 653

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	38 248	26 723
Uppvärmning	152 420	124 320
Vatten	58 331	49 519
Sophämtning/renhållning	51 812	39 014
Summa	300 811	239 576

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	3 150	45 402
Kabel-TV	42 072	55 588
Samfällighetsavgifter	21 490	11 153
Fastighetsskatt	32 600	31 780
Summa	99 312	143 923

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	519	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 875	13 500
Styrelseomkostnader	4 610	0
Fritids och trivselkostnader	139	0
Föreningskostnader	973	3 080
Förvaltningsarvode enl avtal	53 569	51 416
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Administration	3 454	2 657
Konsultkostnader	14 875	2 394
Summa	100 466	76 199

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	12 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	3 761	4 713
Summa	15 761	19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	532 058	346 320
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5
Övriga räntekostnader	0	20
Summa	532 058	346 345

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 533 750	34 533 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 533 750	34 533 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 979 433	-2 693 437
Årets avskrivning	-285 996	-285 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 265 429	-2 979 433
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 268 321	31 554 317
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark	4 810 000	4 810 000
Summa	28 810 000	28 810 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	1 001 813
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	-1 001 813
Vid årets slut	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	701 813	0
Inköp	0	701 813
Utgående anskaffningsvärde	701 813	701 813
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-64 328	0
Avskrivningar	-70 176	-64 328
Utgående avskrivning	-134 504	-64 328
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	567 309	637 485

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 288	32 713
Transaktionskonto	34 904	596 450
Borgo räntekonto	998 268	1 067 707
Summa	1 067 460	1 696 870

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	12 599	0
Förutbet kabel-TV	14 201	0
Summa	26 800	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,74 %	5 500 000	5 500 000
Handelsbanken	2027-12-30	3,03 %	5 450 000	5 450 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,64 %	4 977 500	5 017 500
Summa			15 927 500	15 967 500
Varav kortfristig del			5 540 000	10 990 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 727 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 818	0
Uppl kostn el	5 249	0
Uppl kostnad Värme	17 986	0
Uppl kostn räntor	17 713	22 686
Uppl kostn vatten	4 542	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 563	0
Uppl kostnad arvoden	20 359	15 859
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 397	4 988
Förutbet hyror/avgifter	89 980	89 980
Summa	170 607	133 513

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 450 000	16 450 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Låneförhandling februari. Hyreshöjning med 10% med start feb 2025 Överseende kring arrenderad mark bottenplan Bejker Entreprenad gör om plattsättningen vid laddstolpar

Underskrifter

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

Linköping

Christoffer Rundblad
Styrelseledamot

Hanna Olsson
Styrelseledamot

Madeleine Kindgren
Styrelseledamot

Matilda Dahlin
Styrelseledamot

Sandra Strand
Ordförande

Åsa Mellberg
Styrelseledamot

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

Advice revision i Växjö AB
Marie Elisabeth Linnéa Bertilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 20:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 16:44

DOCUMENT ID:

HkUwk0Vbxe

ENVELOPE ID:

BkBvKANWeg-HkUwk0Vbxe

DOCUMENT NAME:

Brf Kärntallen 3 i Linköping, 769619-5481 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

5a48b34621db5698ede66a63ce9784e87561b8f7a3a45

7a2a6e23da2c45d336530c7683c298e39ac1ec1b049b3

09bc1fb875de9c3d2bcd8626345defc9ca7190

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. Hanna Carolina Olsson hanna.ols@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:48 16.05.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.212.87
2. Sandra Linda Margaretha Strand sandra.strand@sanktkors.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:54 16.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.21.75
3. Hans Christoffer Robert Rundblad crillerundblad@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:03 16.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.92.44
4. Maria Madeleine Kindgren madeleine.kindgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:59 16.05.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.253.71
5. MATILDA DAHLIN matilda.dahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:04 16.05.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.187.211
6. Åsa Katarina Mellberg asa.mellberg@krossteknik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:18 16.05.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.176.250
7. MARIE ELISABETH LINNÉA BERTILSSON marie.bertilsson@advicerivision.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 20:04 16.05.2025 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 62.182.223.229

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kärntallen 3 i Linköping

Org.nr 769619-5481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärntallen 3 i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-28 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

(3)

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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kärntallen 3 i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

(3)

ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Marie Bertilsson
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 20:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 16:44

DOCUMENT ID:

H1ZLVy0N-ge

ENVELOPE ID:

rJeSPJ0NWge-H1ZLVy0N-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Kärntallen 3 i Linköping Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

0005373269405d924727f0e92fc5b922a971434f492a13d3eb0e07b8c4c4f981e394563d34ef07fb7cd38cd43dc701c551c4ec3955d11fdde126c1c3f6c5ad0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE ELISABETH LINNÉ A BERTILSSON	Signed	16.05.2025 20:02	eID	Swedish BankID
marie.bertilsson@advicer evision.se	Authenticated	16.05.2025 20:01	Low	IP: 62.182.223.229

* 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