

Årsredovisning 2025

Brf Kärnhuset

769624-6482



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärnhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 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 .

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tuve 15:191	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB 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. Byggnadernas totalyta är 2 738 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Jacob Rubenson	Ordförande
Emelie Nina Helena Hofman	Styrelseledamot
Eva Birgitta Natanaelsson	Styrelseledamot
Fanny Kathy Evelyne Lefebvre	Styrelseledamot
Erik Martin Andhult	Suppleant
Lena Birgitta Holm	Suppleant
Per Henrik Ryberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av Fanny Lefebvre och Jacob Rubensson tillsammans.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK
Oljning av fönster och dörrar in i samtliga lägenheter

Planerade underhåll

2026 ● OVK åtgärder
Fasadvätt
Tvätt och oilning av skärmväggar
Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis Sweden AB
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

Medlem i samfällighet

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).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med den 1 januari 2026, har årsavgiften samt parkeringsplatsens hyra höjts med 2%. Föreningen har amorterat endast 0,3% (100 ksek) under 2025 för att kunna säkra föreningens likviditet. 2026 planerar föreningen amortera mellan 1 och 1,5% enligt rekommendationen från Nordea och Nabo.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Angående garantiärendet för husets fasad, har styrelsen kommit fram till en överenskommelse med Veidekke. Under våren 2026 kommer Veidekke genomföra byte av skivorna som hade anmärkts med sprickor under 5 års-besiktningen.

Angående andrahandsuthyrning, har styrelsen kommit överens om att anledningen för att få hyra ut sin lägenhet kan endast användas en gång. Vill en medlem hyra ut sin lägenhet ett år till, ska medlemmen kunna visa en ny anledning. Detta är för att säkra en så bra miljö som möjligt för vår bostadsrättsförening.

Angående vattenläcka som har inträffat den 21 maj 2025 i samband med att Göteborg Energi stängde av varmvatten under ett antal timmar, har det rapporterats endast en vattenskadan i en lägenhet i uppgång 6. Orsaken till denna vattenskada var för att dräneringsröret i LK-skåpet inte var kopplat. I samband med denna vattenläcka, har styrelsen kunna observera vissa fel i LK-skåpen som ska åtgärdas under 2026. Mer information kommer löpande under våren om exakt när åtgärderna ska genomföras.

Angående balkonginglasning, har styrelsen bestämt om att förlänga bygglovets för att kunna minska ledtiden nästa gång en medlem vill glasa in sin balkong. Eftersom föreningen har ett avtal med Lumon, ska medlemmarna kontakta Lumon ifall de är intresserade att glasa in sin balkong.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 236 665	3 152 971	2 814 682	2 442 380
Resultat efter fin. poster	-831 500	-1 008 095	-1 022 007	-777 096
Soliditet (%)	73	74	74	74
Yttre fond	2 342 270	1 956 260	1 386 260	878 760
Taxeringsvärde	77 800 000	85 600 000	85 600 000	85 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 093	1 069	936	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91,8	91,0	91,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 775	11 812	11 812	12 031
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 775	11 812	11 812	12 031
Sparande / kvm totalyta, kr	166	213	141	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	40	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	76	72	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	22	39	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	135	151	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,81	3,07	0,92
Räntekänslighet (%)	10,77	11,05	12,63	14,87

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 vatten (totalt 35 820 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen gör en negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknan man bort denna post gör föreningen en positivt resultat om 449 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2025 höjt avgifterna.

Föreningen har även höjt avgifter med 2% 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	98 010 000	-	-	98 010 000
Fond, yttre underhåll	1 956 260	-	386 010	2 342 270
Balanserat resultat	-7 336 762	-1 008 095	-386 010	-8 730 867
Årets resultat	-1 008 095	1 008 095	-831 500	-831 500
Eget kapital	91 621 403	0	-831 500	90 789 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 730 867
Årets resultat	-831 500
Totalt	-9 562 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	872 000
Balanseras i ny räkning	-10 434 367
	-9 562 367

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 236 665	3 152 971
Övriga rörelseintäkter	3	429	36 496
Summa rörelseintäkter		3 237 094	3 189 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 189 620	-1 176 459
Övriga externa kostnader	9	-413 113	-254 876
Personalkostnader	10	-137 988	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 676	-1 406 889
Summa rörelsekostnader		-3 147 397	-2 965 175
RÖRELSERESULTAT		89 697	224 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		826	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-922 023	-1 232 457
Summa finansiella poster		-921 197	-1 232 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-831 500	-1 008 095
ÅRETS RESULTAT		-831 500	-1 008 095

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	122 463 685	123 870 361
Summa materiella anläggningstillgångar		122 463 685	123 870 361
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 463 685	123 870 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 078	77 515
Övriga fordringar	13	1 033 706	251 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 904	34 814
Summa kortfristiga fordringar		1 142 687	364 039
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 913	281 102
Summa kassa och bank		4 913	281 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 600	645 141
SUMMA TILLGÅNGAR		123 611 285	124 515 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 010 000	98 010 000
Fond för yttre underhåll		2 342 270	1 956 260
Summa bundet eget kapital		100 352 270	99 966 260
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 730 867	-7 336 762
Årets resultat		-831 500	-1 008 095
Summa ansamlad förlust		-9 562 367	-8 344 857
SUMMA EGET KAPITAL		90 789 903	91 621 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 515 089	22 529 081
Övriga långfristiga skulder		140 230	140 230
Summa långfristiga skulder		21 655 319	22 669 311
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 725 273	9 811 281
Leverantörsskulder		68 365	34 814
Övriga kortfristiga skulder		8 224	2 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	364 201	376 417
Summa kortfristiga skulder		11 166 063	10 224 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 611 285	124 515 502

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 697	224 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 406 676	1 406 889
	1 496 373	1 631 182
Erhållen ränta	826	69
Erlagd ränta	-946 700	-1 210 254
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 499	420 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 190	-10 273
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 960	-286 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 270	123 768
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	140 230
Amortering av lån	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	140 230
ÅRETS KASSAFLÖDE	434 270	263 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 464	210 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	908 733	474 464

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärnhuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 956 920	2 870 762
Hysesintäkter, p-platser	214 532	205 975
Vatten	35 820	42 879
El	0	12 973
Övriga intäkter	29 393	20 382
Summa	3 236 665	3 152 971

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	-39
Övriga rörelseintäkter	425	36 535
Summa	429	36 496

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	250 617	152 323
Serviceavtal ventilation	0	51 655
Städning	51 675	54 442
Övrigt	2 556	22 543
Besiktning och service	86 171	60 480
Trädgårdsarbete	29 101	0
Snöskottning	14 610	10 390
Summa	434 729	351 834

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	11 521
Dörrar och lås/porttele	6 930	0
VA	29 733	3 204
Ventilation	6 940	0
El	17 696	10 887
Hissar	15 732	32 776
Garage och p-platser	2 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 238	0
Summa	82 894	58 388

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	23 500
VA	0	61 300
Fasader	0	99 190
Summa	0	183 990

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	120 570	100 212
Uppvärmning	184 490	207 583
Vatten	177 115	60 060
Sophämtning	87 956	46 934
Fastighetsnära förpackningsinsamling	0	15 548
Summa	570 131	430 337

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	7 494	40 774
Självrisker	3 148	0
Kabel-TV	31 801	0
Bredband	59 423	111 136
Summa	101 866	151 910

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	266 915	130 672
Förbrukningsmaterial	1 475	11 213
Juridiska kostnader	20 231	0
Revisionsarvoden	25 500	21 875
Ekonomisk förvaltning	91 116	91 116
Konsultkostnader	7 876	0
Summa	413 113	254 876

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 988	30 351
Summa	137 988	126 951

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	922 023	1 232 457
Summa	922 023	1 232 457

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 008 233	135 008 233
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 008 233	135 008 233
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 137 872	-9 730 983
Årets avskrivning	-1 406 676	-1 406 889
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 544 548	-11 137 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 463 685	123 870 361
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 793 233</i>	<i>33 793 233</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	19 600 000
Summa	77 800 000	85 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 203	3 158
Övriga fordringar	126 682	55 190
Nabo Klientmedelskonto	680 040	193 362
Borgo	223 781	0
Summa	1 033 706	251 710

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 621	1 016
Fastighetsskötsel	4 996	7 024
Försäkringspremier	37 470	0
Kabel-TV	6 360	0
Bredband	11 765	0
Förvaltning	25 692	26 774
Summa	91 904	34 814

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-12-15	2,68 %	12 103 808	12 103 808
Nordea	2028-12-18	2,91 %	9 411 281	9 411 281
Nordea	2026-09-16	2,70 %	10 425 273	10 425 273
Nordea	2026-07-08	2,53 %	300 000	400 000
Summa			32 240 362	32 340 362
Varav kortfristig del			10 725 273	9 811 281

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 240 362 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 547	12 335
El	15 084	4 432
Uppvärmning	20 258	23 369
Utgiftsräntor	34 278	58 955
Vatten	11 319	9 741
Förutbetalda avgifter/hyror	266 715	267 585
Summa	364 201	376 417

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Göteborg

Nils Jacob Rubenson
Ordförande

Emelie Nina Helena Hofman
Styrelseledamot

Eva Birgitta Natanaelsson
Styrelseledamot

Fanny Kathy Evelyne Lefebvre
Styrelseledamot

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

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 10:18

DOCUMENT ID:

r17TaVM2bx

ENVELOPE ID:

rkXTP4f2Ze-r17TaVM2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Kärnhuset, 769624-6482 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

28549601b840c4df6e41a443295f24f271409935a9019c
692825f71429ed0b197d4e0527e808d8b4cd32a8b1b24
5f113cc95207bb888b56eb168b3eabb50709c

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. EMELIE NINA HELENA HO FMAN Emelie.hofman89@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:56 08.04.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.138
2. Fanny Kathy Evelyne Lefebvre fanny.k.lefebvre@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:48 12.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.146.157
3. Nils Jacob Rubenson Jacob.rubenson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:03 12.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.55.116
4. EVA BIRGITTA NATANAELSSON birgitta.natanaelsson@telia.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 18:50 12.04.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.187.14
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:39 13.04.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

⚙️ 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 Kärnhuset, org.nr. 769624-6482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärnhuset för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kärnhuset för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 överträdelse 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 10:18

DOCUMENT ID:

S1IV6aEfnZe

ENVELOPE ID:

rJX6a4Mn-e-S1IV6aEfnZe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kärnhuset.pdf

2 pages

SHA-512:

48c9c872cff458a64547833ac1d87f539829bd4e2b3da0
b3709562ad7248ef6f4d97a3cdf1c926257a264a88d68b
6a0763283633e7af03cb20bf1146229323c5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	13.04.2026 07:39	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	13.04.2026 07:38	Low	IP: 158.174.108.46

* 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