

Bostadsrättsföreningen Vetekärnan

Org.nr: 716402-7851

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vetekärnan, organisationsnummer 716402-7851, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Malmslätt och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Sydost.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Ordförande	Hanna Arfvelin
Ledamot	Lars Karlsson
Ledamot	Maria Merell
Ledamot	Birgitta Olausson
Ledamot	Anton Söderteg
Suppleant	Andreas Edlund
Suppleant	Sofia Hagdahl

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Olausson, Lars Karlsson och Maria Merell

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

På stämman deltog 37 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-03-10.

På stämman deltog 39 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Att föreningen ska genomföra ett takbyte i framtiden – men utan att ta ställning till exakt tidpunkt eller omfattning i nuläget..

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Johansson Blixt Revision AB
Intern revisor	Maj-Britt Tornell

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Björkliden 2-46

Lötgatan 161-241

Fastighetsbeteckning: Vetekärnan 3, Vetekärnan 4 & Vetekärnan 6

Byggnadsår 1984.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	8	540
3 rok	22	1 782
4 rok	25	2 400
5 rok	8	912
Summa	63	5 634

Totalt antal bostadslägenheter: 63

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	309

Övrigt: 12 kvm

Totalyta (m²): 5 955

Förvaltning

Räkenskaper och medlemsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötseln har utförts av FF Fastighetsservice AB.

Underhåll av vår undercentral för vatten och värme har utförts av TKA Styr och Regler AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat löpande med föreningens förvaltning samt med planering och genomförande av underhållsåtgärder i fastigheterna och den gemensamma utemiljön. Arbetet har haft fokus på att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning, en god boendemiljö och en stabil ekonomi.

Under året har bland annat följande åtgärder genomförts:

- Takrengöring samt utbyte av trasiga takpannor.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.
- Installation av ny armatur i garagen.
- Byte av garageportar.
- Asfaltering vid garagen.
- Besiktning av föreningens lekplatser.
- Renovering i föreningslokalen Ladan, där två toaletter installerats samt målning utförts i duschrum.
- Genomgång och i vissa fall uppdatering av föreningens avtal med olika leverantörer.
- Tecknande av nytt ettårigt elavtal.

Gemensamma aktiviteter för medlemmarna har genomförts under året, bland annat vår- och höststädning samt ett glöggmingel i föreningslokalen. Styrelsen har även informerat medlemmarna löpande genom nyhetsbrev och via föreningens webbplats.

Ekonomi:

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och styrelsen följer löpande utvecklingen av räntor och andra kostnader. Mot denna bakgrund har beslut fattats att behålla nuvarande avgiftsnivå under året.

Planerade åtgärder och framtida utveckling:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utveckla föreningen och planera för kommande underhåll.

Inför kommande år planeras bland annat:

- fortsatt översyn av föreningens stadgar
- anpassning till nya skatteregler för bostadsrättsföreningar
- åtgärder på lekplatserna utifrån genomförd besiktning

Under året har föreningen även blivit medlem i organisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen tillgång till juridisk rådgivning, mallar och stöd i föreningsfrågor.

Medlemsinformation

105 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 9 överlåtelser skett.
14 medlemmar har utträtt ur föreningen.
17 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 108

63 bostadsrätter

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

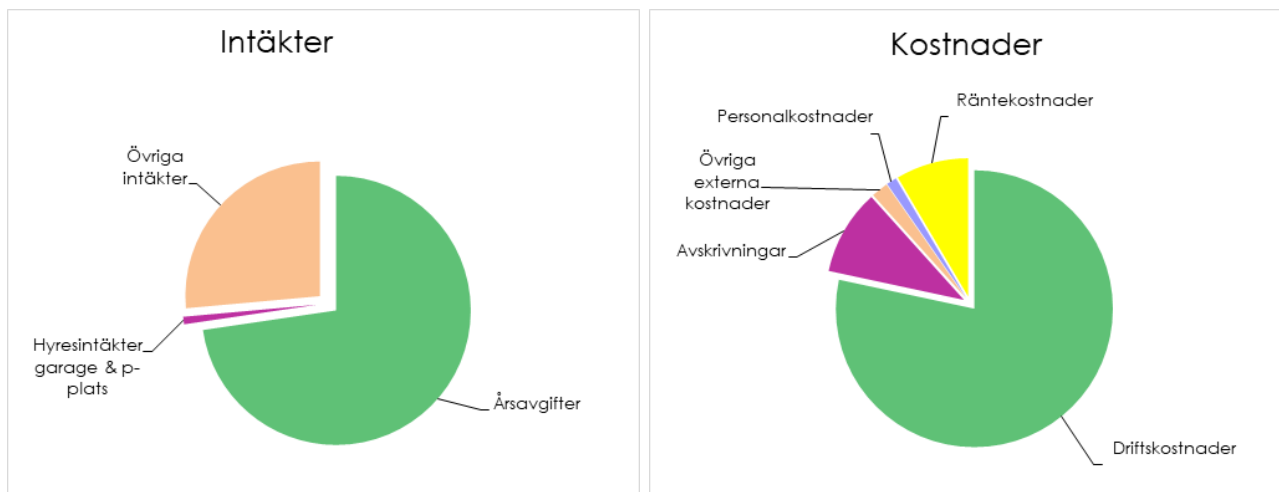
Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 418	5 161	4 967	4 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 327	50	645	- 563
Soliditet ¹ , %	37	39	38	37
Balansomslutning, tkr	31 715	33 578	34 028	33 638
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	712	901	667	607
Skuldsättning / kvm	2 450	3 241	3 325	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 556	3 443	3 514	
Sparande per kvm	162	126	169	
Räntekänslighet	4	4	5	
Energikostnad per kvm	191	229	226	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	82	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Nyckeltalet "Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt" och "Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter" är sedan 2024 räknat med obligatoriska tillägg.

Från och med 2025 ingår biyta på 1 799 kvm i nyckeltalen, vilket påverkar jämförelsen med tidigare år.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 400 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar. För att balansera årets negativa resultat föreslås att underskottet för underhåll täcks med medel från den yttre fonden.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 003	4 825 693	6 835 926	49 671
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		377 202	-377 202	
Balanseras i ny räkning			49 671	- 49 671
Årets resultat				- 1 327 266
Belopp vid årets utgång	1 315 003	5 202 895	6 508 395	- 1 327 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 508 395
Årets resultat	- 1 327 266
Totalt	5 181 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	374 097
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 896 923
Balanseras i ny räkning	6 703 955
Totalt	5 181 129

Avsättning till fond för yttre underhåll avsättes med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

lanspråktagande av fond för yttre underhåll avser nya garageportar samt el, asfaltering, tankrengöring och slamsugning.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 418 155	5 161 420
Övriga rörelseintäkter		14 843	-755
Summa rörelseintäkter		5 432 998	5 160 665
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-5 298 252	-3 482 966
Övriga externa kostnader	3	-133 541	-128 817
Personalkostnader	4	-81 439	-72 047
Avskrivningar		-673 668	-673 668
Summa rörelsekostnader		-6 186 900	-4 357 498
RÖRELSERESULTAT		-753 902	803 167
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 246	100 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 610	-854 464
Summa finansiella poster		-573 364	-753 496
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 327 266	49 671
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 327 266	49 671
ÅRETS RESULTAT		-1 327 266	49 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 655 198	28 315 714
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 881	17 033
Summa materiella anläggningstillgångar		27 659 079	28 332 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 659 079	28 332 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 964	523
Övriga fordringar		49 945	53 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	350 267	288 635
Summa kortfristiga fordringar		412 176	342 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 643 680	4 902 575
Summa kassa och bank		3 643 680	4 902 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 055 856	5 245 273
SUMMA TILLGÅNGAR		31 714 935	33 578 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 315 003	1 315 003
Fond för yttre underhåll		5 202 895	4 825 693
Summa bundet eget kapital		6 517 898	6 140 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 508 395	6 835 926
Årets resultat		-1 327 266	49 671
Summa fritt eget kapital		5 181 129	6 885 597
SUMMA EGET KAPITAL		11 699 027	13 026 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 470 915	0
Summa långfristiga skulder		5 470 915	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 528 000	19 398 915
Leverantörsskulder		244 359	415 340
Skatteskulder		57 505	59 075
Övriga skulder		33 286	27 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	681 843	650 400
Summa kortfristiga skulder		14 544 993	20 551 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 714 935	33 578 020

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-753 902	803 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		673 668	673 668
Summa		-80 234	1 476 835
Erhållen ränta		50 246	100 968
Erlagd ränta		-623 610	-854 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-653 598	723 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-69 478	24 020
Förändring av rörelseskulder		-135 819	-100 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-858 895	647 294
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		-1 258 895	247 294
Likvida medel vid årets början		4 902 575	4 655 281
Likvida medel vid årets slut		3 643 680	4 902 575

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad, soprum	100	1
Ventilation 2008	20	5
Bredband 2011-2012	15	6,7
Byte av elskåp 2020	15	6,7
Inventarier	5	20
Laddstolpar	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 947 772	3 759 865
Hysesintäkter förråd	2 400	0
Hysesintäkter garage och p-platser	48 900	52 500
Bredband	263 844	207 522
Övriga hyresintäkter	25 710	26 490
Debiterade elkostnader	515 164	515 203
Debiterade värmekostnader	591 732	591 732
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-2 240	-2 400
Laddstolpar	24 873	10 508
Totalt nettoomsättning	5 418 155	5 161 420

I föreningens årsavgift ingår obligatoriskt tillägg för bredband, fast eltillägg, debitering av egen elförbrukning samt värmekostnader.

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	519 628	466 508
Uppvärmning	775 375	727 511
Vatten och avlopp	185 136	175 949
Sophämtning	219 201	186 512
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 014	44 000
Fastighetsskötsel	151 799	149 411
Snöröjning/sandning	132 545	221 997
Bevakningskostnader	19 712	13 839
Grundavtal Elvaco	7 751	7 536
Grundavtal RE&GO	9 753	0
TV	331 088	320 233
Försäkring	202 794	198 259
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	648 583	616 910
Förbrukningsmaterial	34 185	10 224
Förbrukningsinventarier	5 990	14 087
Reparation och underhåll	13 604	43 744
Reparation och underhåll tak	654 353	21 248
Reparation och underhåll fönster	0	34 587
Reparation och underhåll portar och lås	12 537	24 177
Reparation och underhåll garage och p-platser	1 222 999	0
Reparation och underhåll el	2 254	0
Reparation och underhåll uppvärmning	0	6 168
Reparation och underhåll VVS	48 391	15 410
Reparation och underhåll ventilation	44 215	184 080
Reparation och underhåll gård/trädgård	50 466	577
Reparation och underhåll ladan	1 879	0
Totalt driftkostnader	5 298 252	3 482 966

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	7 392	4 200
Arvode ekonomisk förvaltning	70 868	69 768
Extra ekonomisk förvaltning	2 163	6 601
Revisionsarvode	15 438	15 750
Webbsida	3 271	3 221
Konsultarvode	15 875	0
Bankkostnader	6 040	5 136
Övriga administrativa kostnader	3 535	0
Föreningsomkostnader	8 599	12 566
Övriga kostnader	360	11 575
Totalt övriga externa kostnader	133 541	128 817

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	68 673	62 337
Sociala kostnader	12 766	9 710
Totalt personalkostnader	81 439	72 047

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 383 790	42 383 790
Anskaffningsvärde mark	1 994 000	1 994 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	728 000	728 000
Utgående anskaffningsvärden	45 105 790	45 105 790
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 720 317	- 16 096 197
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 69 759	- 33 363
Årets avskrivning på byggnader	- 624 120	- 624 120
Årets avskrivning på markanläggningar	- 36 396	- 36 396
Utgående avskrivningar	-17 450 592	-16 790 076
Utgående redovisat värde	27 655 198	28 315 714
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	66 977 000	67 912 000
Taxeringsvärde mark	57 722 000	57 822 000
	124 699 000	125 734 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	123 635 000	123 635 000
Lokaler	1 064 000	2 099 000
	124 699 000	125 734 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	86 517	86 517
Utgående anskaffningsvärden	86 517	86 517
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 69 484	- 56 332
Årets avskrivningar	- 13 152	- 13 152
Utgående avskrivningar	- 82 636	- 69 484
Utgående redovisat värde	3 881	17 033

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	212 934	202 794
FRUBO AB	18 630	17 717
Securitas Sverige AB	5 258	4 928
Fastighetsservice AB	8 409	8 015
Bredband 2	55 181	55 181
Upplupen ränteintäkt	49 855	0
Summa	350 267	288 635

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 92548442551	2027-03-15	3,39 %	5 570 915	5 670 915
SBAB 92548442527	2026-01-20	2,89 %	6 147 500	6 247 500
SBAB 92548442535	2026-02-23	2,90 %	2 505 000	2 605 000
SBAB 92548442543	2026-05-19	2,86 %	4 775 500	4 875 500
Summa skulder till kreditinstitut			18 998 915	19 398 915
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 528 000	-19 398 915
			5 470 915	0

De skulder som förfaller under kommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed. Föreningens finansiering är dock långfristig och lånen kommer att omsättas. Faktisk amortering uppgår till 400 tkr årligen.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	43 971	59 576
Förskottsbet avgift/hyra	442 385	413 961
Tekniska Verken	167 510	146 685
Stena Recycling	0	6 306
Skellefteå Kraft AB	27 977	23 872
Summa	681 843	650 400

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 170 000	37 170 000
Summa:	37 170 000	37 170 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Hanna Arfvelin
Ordförande

Lars Karlsson
Ledamot

Maria Merell
Ledamot

Birgitta Olausson
Ledamot

Anton Söderteg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Blixt Revision AB
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Tornell
Intern revisor

Verifikat

Titel: Brf Vetekärnan - Årsredovisning 2025

ID: 376817a0-2905-11f1-b910-4dfc9e6b2018

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-26

Underskrifter

Brf Vetekärnan

larsc51@gmail.com

Signerat: 2026-03-26 18:44 BankID LARS ALLAN KARLSSON

Brf Vetekärnan

maria57.merell@gmail.com

Signerat: 2026-03-27 08:25 BankID MARIA INGER MARGARETA

MERELL

Brf Vetekärnan

hanna.arfvelin@gmail.com

Signerat: 2026-03-27 13:32 BankID Hanna Arfvelin

Blixt Revision AB

maria@blixt-revision.se

Signerat: 2026-03-28 13:02 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Brf Vetekärnan

anton@lindstamsbygg.com

Signerat: 2026-03-27 08:13 BankID ANTON SÖDERTEG

Brf Vetekärnan

olausson.birgitta@hotmail.com

Signerat: 2026-03-27 10:37 BankID BIRGITTA

OLAUSSON

Intern Revisor

Maj-Britt.Tornell@regionostergotland.se

Signerat: 2026-03-27 17:01 BankID MAJ-BRITT AGNETA

TORNELL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
030 Original.pdf	399.6 kB	9749 e71f bdd2 9cb2 d47e 585c 0b29 e27b 0fc0 ee9b 3aea 3422 5b23 cbf4 d932 80ad

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-26	12:18	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-26	18:44	Signerat Brf Vetekärnan Genomfört med: BankID av LARS ALLAN KARLSSON. IP: 80.244.90.253
2026-03-27	08:13	Signerat Brf Vetekärnan Genomfört med: BankID av ANTON SÖDERTEG. IP: 88.129.112.46

Händelser

2026-03-27	08:25	Signerat Brf Vetekärnan Genomfört med: BankID av MARIA INGER MARGARETA MERELL. IP: 88.129.112.10
2026-03-27	10:37	Signerat Brf Vetekärnan Genomfört med: BankID av BIRGITTA OLAUSSON. IP: 88.129.112.14
2026-03-27	13:32	Signerat Brf Vetekärnan Genomfört med: BankID av Hanna Arfvelin. IP: 83.191.105.147
2026-03-27	17:01	Signerat Intern Revisor Genomfört med: BankID av MAJ-BRITT AGNETA TORNELL. IP: 158.126.247.22
2026-03-28	13:02	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.78.12



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vetekärnan

Org. nr. 716402–7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 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 våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574013480

Dokument

2512 RB Vetekärnan
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-28 13:02:13 CET (+0100) av Maria
Johansson (MJ)
Färdigställt 2026-03-28 13:02:35 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-03-28 13:02:35 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsrapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetekärnan, org.nr 716402-7851

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Brf Vetekärnan för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Revisionen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar mot styrelsens medlemmar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Linköping 2026-03-25

Maj-Britt Tornell
Förtroendevald internrevisor

Verifikat

Titel: Brf Vetekärnan - Revisionsberättelse

ID: b146d2a0-2905-11f1-abd8-fb94c1a7e3f4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-26

Underskrifter

Intern Revisor

Maj-Britt.Tornell@regionostergotland.se

Signerat: 2026-03-26 12:25 BankID MAJ-BRITT AGNETA TORNELL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
030 Revisors rapport för år 2025.pdf	100.1 kB	6bb7 5cba 67bc b9e1 b912 ced4 fc18 b093 11d9 116a 26e0 b9a7 92b0 8037 f956 269e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-26	12:20	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiefbolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-26	12:25	Signerat Intern Revisor Genomfört med: BankID av MAJ-BRITT AGNETA TORNELL. IP: 158.126.247.22

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

