



Årsredovisning 2025

Brf Kvarnfallet i Sävedalen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen med säte i Partille org.nr. 769619-3197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Partille 4:101	2008-09-17	1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	förråd	149
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 968
6	lägenheter (hyresrätt)	498
95	p-platser	0
Totalt 219 objekt		8 615

Föreningens lägenheter fördelas på: 102 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Partille Partille GA:9	G:A		36 / 72	Avlopps-och dagvattenledning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carina Egbo	Ordförande	2024-05-22
Ulrika Beckman	Ledamot	2022-07-08
Jennie Clasborg	Ledamot	2017-05-31
Peter Velin	Ledamot	2024-05-22
Glenn Petersen	Suppleant	2025-05-10
Ylva Petersen	Suppleant	2025-05-10
Maria Clara Neto Andersson	Suppleant	2025-05-10
Pontus Damgaard	Suppleant	2024-05-22
Elias Ceder	Suppleant	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Egbo, Jennie Clasborg, Peter Velin samt Glenn Petersen, Ylva Petersen, Maria Clara Neto Andersson, Pontus Damgaard och Elias Ceder som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Malin Johannesson och Magnus Emilsson som suppleant, BoRevision.

Valberedning har varit: Matz Dovstrand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-26.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Trappuppgångar och källarförråd har tömts på skräp. Tänk på att detta är en kostnad som i slutändan hamnar på månadsavgiften. Alla har möjlighet att ett antal gånger per år lämna in avfall på återvinningscentralen för detta behövs ett ÅVC-kort eller körkort.
- Renovering av hyresrätter är gjord.
- Hål i asfalt har lagats.
- Vårstädning
- Rensning av sly.
- Underhåll av lekplatser med bland annat ekologisk bekämpning för att hålla katter borta.
- Byte av sand på lekplaser.

- Rensning av cyklar och barnvagnar.
- Fler farthinder har köpts in.
- Lagning av fasaden på byggnaden.
- Rensning av rännor och stuprör.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen strävar alltså att fortsätta följa den gällande underhållsplanen.

Lekplatsutrustning ses över, offerter är intagna

Ett större arbete är inplanerat 2027 gällande tak, fönster, balkonger och fasad.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	281	273	163	220
Skuldsättning, kr/kvm	3 327	3 368	3 465	3 495	3 524
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 597	3 642	3 751	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	238	218	223	253	226
Årsavgifter, kr/kvm	897	829	810	683	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	82	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	931	878	808	799
Nettoomsättning, tkr	8 276	7 648	7 226	6 727	6 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20	597	128	7	-46
Soliditet, %	71	71	71	70	70

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2023 beräknas även förrådsyta, som är upplåtna med hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.om 2025 ingår obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets utförda reparations- samt underhållsåtgärder. Efter återföring av årets avskrivningar som är en ren bokföringspost och inte likviditetspåverkande, redovisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 380 142 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt att höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% i avgiftshöjning fr.om 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 518 094	0	0	69 518 094
Upplåtelseavgifter, kr	3 476 587	0	0	3 476 587
Underhållsfond, kr	2 841 340	0	220 795	3 062 136
S:a bundet eget kapital, kr	75 836 021	0	220 795	76 056 817
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 126 083	596 648	-220 795	-750 230
Årets resultat, kr	596 648	-596 648	-20 464	-20 464
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-529 435	0	-241 259	-770 694
S:a eget kapital, kr	75 306 586	0	-20 464	75 286 123

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 780 000 kr samt ianspråktagande skatt med 559 205 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-529 435
Årets resultat, kr	-20 464
Reservation till underhållsfond, kr	-780 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	559 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-770 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-770 694

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 275 681	7 648 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 348	372 569
Summa Rörelseintäkter		8 435 029	8 020 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 166 330	-4 317 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-790 160	-679 320
Personalkostnader	Not 6	-262 649	-248 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 583 302	-1 583 322
Summa Rörelsekostnader		-7 802 440	-6 829 342
Rörelseresultat		632 589	1 191 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 942	127 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-735 996	-722 404
Summa Finansiella poster		-653 053	-594 710
Resultat efter finansiella poster		-20 464	596 648
Resultat före skatt		-20 464	596 648
Årets resultat		-20 464	596 648

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	97 205 573	98 784 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	4 516
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	54 575
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		97 205 573	98 843 450
Summa Anläggningstillgångar		97 205 573	98 843 450

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 261	12 844
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 327 443	3 244 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	626 616	922 584
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 959 319	4 180 404

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	3 500 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		105 664 892	106 523 854
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 994 681	72 994 681
Fond för yttre underhåll	3 062 136	2 841 341
Summa Bundet eget kapital	76 056 817	75 836 022

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-750 230	-1 126 083
Årets resultat	-20 464	596 648
Summa Ansamlad förlust	-770 694	-529 435

Summa Eget kapital

75 286 122 75 306 586

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 361 888	21 245 324
Summa Långfristiga skulder		6 361 888	21 245 324

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 297 158	7 773 361
Leverantörsskulder		533 333	973 660
Skatteskulder		13 441	10 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 869	11 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 153 081	1 203 272
Summa Kortfristiga skulder		24 016 882	9 971 943

Summa Skulder

30 378 770 31 217 267

Summa Eget kapital och skulder

105 664 892 106 523 854

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	632 589	1 191 358
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 583 302	1 583 322
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 583 302	1 583 322
Erhållen ränta	87 577	116 253
Erlagd ränta	-757 616	-693 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 545 852	2 197 206
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	291 528	-420 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-457 238	498 204
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-165 710	77 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 380 142	2 274 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	54 575	-1 080 450
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	54 575	-1 080 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-359 639	-243 836
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359 639	-243 836
Årets kassaflöde	1 075 078	950 181
Likvida medel vid årets början	6 467 911	5 517 730
Likvida medel vid årets slut	7 542 989	6 467 911

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3 år (dator).
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 868 224	6 604 408
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	282 240	0
	Hyror bostäder	637 212	612 718
	Hyror garage och parkeringsplatser	583 094	598 104
	Hyror informationsöverföring	17 150	0
	Hyror övrigt	22 020	22 320
	Övriga primära intäkter	24 726	5 636
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 434 666	7 843 186
	Hysesbortfall	-158 985	-195 055
	<i>Summa</i>	-158 985	-195 055
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 275 681	7 648 131

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	103 872	359 414
	Övriga sekundära intäkter	55 476	13 155
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	159 348	372 569

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-971 130	-878 583
	Snö och halk-bekämpning	-46 633	-101 132
	Reparationer	-672 644	-400 789
	Planerat underhåll	-559 205	-237 497
	Försäkringsskador	-51 609	-318 767
	El	-601 772	-526 257
	Uppvärmning	-981 941	-965 337
	Vatten	-468 108	-390 232
	Sophämtning	-145 104	-149 857
	Fastighetsförsäkring	-140 687	-122 886
	Kabel-TV och bredband	-350 631	-60 164
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 868	-166 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 166 330	-4 317 761
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-565 149	-557 195
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 535	0
	Administrationskostnader	-43 239	-30 421
	Extern revision	-18 250	-17 625
	Konsultkostnader	-116 787	-60 740
	Medlemsavgifter	-2 592	0
	Föreningsverksamhet	-24 011	-12 540
	Övriga förvaltningskostnader	-2 597	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-790 160	-679 320
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-196 500	-183 500
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-62 149	-58 064
	Utbildning, kurser & konferenser	0	-3 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-262 649	-248 939

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 578 786	-1 578 806
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 516	-4 516
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 583 302	-1 583 322
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	78 490	121 843
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 452	5 851
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82 942	127 694
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-735 996	-722 404
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-735 996	-722 404

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 301 747	83 209 622
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 726 075	28 726 075
	Årets investeringar	0	1 092 125
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	113 027 822	113 027 822
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 243 463	-12 664 657
	Årets avskrivningar	-1 578 786	-1 578 806
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 822 249	-14 243 463
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 205 573	98 784 359
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	102 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	123 102 000	134 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 000 000	45 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	13 548	13 548
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	13 548	13 548
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 032	-4 516
	Årets avskrivningar	-4 516	-4 516
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-13 548	-9 032
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	4 516

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	54 575	66 250
Årets investeringar	375 375	1 080 450
Omklassificering	-429 950	-1 092 125
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	54 575

Omklassificering 2025, renovering hyreslägenheter har kostnadsförts till planerat underhåll, belopp 429 950 kr.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 042 989	2 967 911
Övriga fordringar	284 454	277 065
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 327 443	3 244 976

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 806	11 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	619 810	911 143
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	626 616	922 584

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 500 000	3 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 500 000	3 500 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,68%	2026-09-30	7 202 812	109 688
Stadshypotek	2,57%	2026-03-03	5 298 098	61 252
Stadshypotek	4,00%	2027-09-30	6 435 012	73 124
Stadshypotek	2,57%	2026-03-02	2 115 624	24 460
Stadshypotek	1,08%	2026-06-01	7 607 500	85 000
			28 659 046	353 524

Långfristig del	6 361 888
Nästa års amortering av långfristig skuld	73 124
Lån som ska konverteras inom ett år	22 224 034
Kortfristig del	22 297 158
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	353 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 414 096
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 000	0
Övriga kortfristiga skulder	18 869	11 612
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 869	11 612

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	733 697	685 214
Upplupna räntekostnader	96 965	118 585
Övriga upplupna kostnader	322 419	399 473
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 153 081	1 203 272

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen, org.nr. 769619-3197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Partille

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kvarnfallet i Sävedalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carina Egbo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:20:51



Peter Velin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:24:06



Ulrika Beckman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:19:40



Jennie Clasborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:18:07



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:59:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kvarnfallet i Sävedalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:59:06



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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