

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvarnen
Org nr: 769611-6198

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kvarnen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10. Årets resultat är sämre i år vilket främst förklaras med högre avskrivningar i samband med övergång till K3.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 862 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 701 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borret 18 i Helsingborgs kommun med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 6-8 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostad individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	16
4 rum och kök	5
5 rum och kök	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	29

Total tomtarea	1 576 m ²
Total bostadsarea	2 505 m ²
Årets taxeringsvärde	78 076 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 777 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Revidering av underhållsplan
Kone	Hisservice
Öresundskraft	Mediaförbrukning
ComHem	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Hälsan 1 och Brf Troed. Föreningens andel är 30,1%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar planteringar, belysning och garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 35 120 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 702 tkr. Av detta är 107 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 594 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 110 tkr, denna avsättning är gjord endast sett till det planerade underhållets kostnader. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhållsspolning	2013	
Låssystem	2016/2017	
Underhållsspolning	2017	
Underhåll	2018	Fasad
Underhåll	2021	Målning fasad och källare
Gemensamma utrymmen	2021	Installation nödljusarmaturer
Huskropp	2021	Underhåll fasad

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	24 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2025-2035	Enligt underhållsplan

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ikram Abdalla Ibrahim	Ordförande	2027
Mona Gumabon	Ledamot	2027
Göran Olsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Ekberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
FinEasity	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsverk från K2 till K3.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

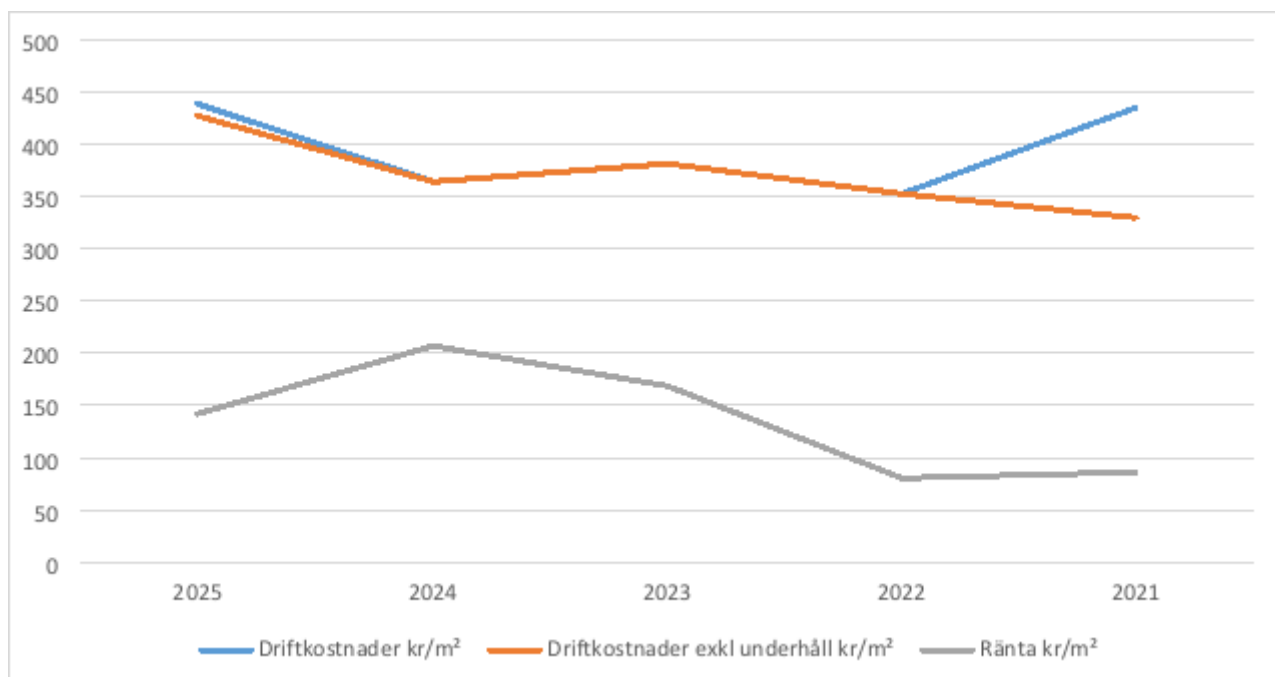


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 262	2 243	2 155	2 082	2 111
Resultat efter finansiella poster*	-161	217	157	486	268
Balansomslutning	69 020	69 122	69 527	70 016	70 664
Årets kassaflöde	779	-655	-18	-256	-812
Soliditet %*	72	73	72	71	70
Likviditet %	12	5	9	9	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	87	87	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	788	751	730	732
Driftkostnader kr/kvm	437	364	382	353	435
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	428	364	382	353	329
Energikostnad kr/kvm*	63	56	54	51	38
Underhållsfond kr/kvm	1 433	1 399	1 080	761	517
Reservering till underhållsfond kr/kvm	44	319	319	244	203
Sparande kr/kvm*	289	248	224	356	374
Ränta kr/kvm	141	207	168	80	85
Skuldsättning kr/kvm*	7 381	7 471	7 711	8 000	8 439
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 381	7 471	7 711	8 000	8 439
Räntekänslighet %*	9,4	9,5	10,3	11,0	11,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning gällande föreningens förlust:

Styrelsens mål är att ha en långsiktig hållbar ekonomisk framtid för föreningen. För att lyckas med detta ska föreningen fortsätta att höja avgifterna samt att se över sina avtal och därmed kostnader för att vända det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 003 588	16 398 311	3 503 830	8 204	217 444
Disposition enl. årsstämmobeslut				217 444	-217 444
Reservering underhållsfond			110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-24 750	24 750	
Årets resultat					-160 982
Vid årets slut	30 003 588	16 398 311	3 589 080	-140 398	-160 982

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	225 648
Årets resultat	-160 982
Årets fondreservering enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 750
Summa	-20 583

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **20 583**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 944	2 243 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 634	12 265
Summa		2 282 578	2 255 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 095 904	-909 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 239	-193 620
Personalkostnader	Not 6	-24 162	-24 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-862 358	-404 644
Summa rörelsekostnader		-2 092 663	-1 531 481
Rörelseresultat		189 915	724 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 044	12 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-352 941	-519 381
Summa finansiella poster		-350 897	-506 598
Resultat efter finansiella poster		-160 982	217 444
Årets resultat		-160 982	217 444



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 551 182	68 228 608
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	163 383	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	423 000
Summa materiella anläggningstillgångar		67 714 565	68 651 608
Summa anläggningstillgångar		67 714 565	68 651 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	7 890	4 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	284 605	231 637
Summa kortfristiga fordringar		292 495	236 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 013 006	234 090
Summa kassa och bank		1 013 006	234 090
Summa omsättningstillgångar		1 305 501	470 636
Summa tillgångar		69 020 067	69 122 243



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	46 401 899	46 401 899	
Fond för yttre underhåll	3 589 080	3 503 830	
Summa bundet eget kapital	49 990 979	49 905 729	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	140 398	8 204	
Årets resultat	-160 982	217 444	
Summa fritt eget kapital	-20 583	225 648	
Summa eget kapital	49 970 395	50 131 377	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 120 000	9 170 000
Summa långfristiga skulder		8 120 000	9 170 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 370 000	9 545 000
Leverantörsskulder	Not 17	243 206	47 524
Skatteskulder	Not 18	2 725	5 272
Övriga skulder	Not 19	18 711	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	295 029	223 070
Summa kortfristiga skulder		10 929 671	9 820 866
Summa eget kapital och skulder		69 020 067	69 122 243



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	189 915	724 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	862 358	404 644
	1 052 273	1 128 686
Erhållen ränta	53	12 783
Erlagd ränta	-302 732	-532 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	749 594	608 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-53 958	-231 835
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	233 596	-8 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	929 232	368 466
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-184 020	0
Investeringar i inventarier	-164 296	0
Investeringar i pågående byggnation	423 000	-423 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	74 684	-423 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-225 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	778 916	-654 534
Likvida medel vid årets början	234 090	888 624
Likvida medel vid årets slut	1 013 006	234 090



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Räkenskapsåret är det första som föreningen tillämpar regelverket K3. Då bostadsrätter klassas som mindre företag har vi valt att inte räkna om föregående räkenskapsårssiffror. Detta gör att det kan bli svårare att jämföra räkenskapsårens siffror.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkong	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallation	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	30
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	25
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	25
Byggnad stamledning VA	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värme	Linjär	50
Laddstolpar	Linjär	15
Utomhusbelysning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 929 372	1 929 372
Hyror, garage	289 100	278 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 374	-14 400
Kabel-tv-avgifter	44 160	44 160
Övriga ersättningar	9 687	5 731
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	2 261 944	2 243 258

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	20 634	12 265
Summa övriga rörelseintäkter	20 634	12 265

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-24 750	0
Reparationer	-64 953	-53 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 928	-71 930
Samfällighetsavgifter	-515 938	-470 739
Försäkringspremier	-52 670	-47 081
Kabel- och digital-TV	-83 860	-83 081
Serviceavtal	-19 380	-23 873
Obligatoriska besiktningar	-25 461	-5 201
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 666
Förbrukningsinventarier	0	-888
Vatten	-87 449	-88 575
Fastighetsel	-71 231	-51 831
Förvaltningsarvode drift	-76 286	-3 455
Summa driftskostnader	-1 095 904	-909 054



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 438	-155 899
Lokalkostnader	0	-3 900
IT-kostnader	-1 754	0
Arvode, yrkesrevisorer	-375	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 250
Kreditupplysningar	-1 626	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 114	-7 736
Kontorsmateriel	-600	0
Bankkostnader	-2 952	-3 166
Övriga externa kostnader	-8 381	6 831
Summa övriga externa kostnader	-110 239	-193 620

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-4 162	-4 164
Summa personalkostnader	-24 162	-24 164

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-860 351	-404 644
Avskrivning Markanläggningar	-1 094	0
Avskrivning Installationer	-913	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-862 358	-404 644

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 992	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	12 777
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	0
Övriga ränteintäkter	25	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 044	12 783



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-352 902	-519 381
Övriga räntekostnader	-39	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-352 941	-519 381

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 141 000	47 141 000
Mark	27 361 000	27 361 000
	74 502 000	74 502 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 502 000	74 502 000

Omklassificering byggnadsvärden övergång K3**Vid årets början**

Byggnader	-47 141 000	0
Byggnad (med specifikation på komponent)	47 141 000	0

Årets anskaffningar

Einstallationer	96 491	0
Markanläggningar (utomhusbelysning)	87 529	0
Årets anförskaffningar	184 020	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 273 392	-5 868 748
-----------	------------	------------

Omklassificering avskrivningar övergång K3**Vid årets början**

Byggnader	6 273 392	-5 868 748
Byggnad (med specifikation på komponent)	-6 273 392	0

Årets avskrivningar**Vid årets början**

Årets avskrivning byggnader	-860 351	-404 644
Årets avskrivning markanläggning	-1 094	0
	-861 445	-404 644

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 134 837	-6 273 392
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 551 182	68 228 608
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 103 747	40 867 608
Mark	27 361 000	27 361 000

Taxeringsvärden

Bostäder	76 200 000	70 800 000
Lokaler	1 876 000	1 977 000

Totalt taxeringsvärde

	78 076 000	72 777 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	56 876 000	50 977 000
--	------------	------------

varav mark

	21 200 000	21 800 000
--	------------	------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
	0	0
Årets anförskaffningar		
Laddstolpar	164 296	0
	164 296	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-913	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-913	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 383	0
Varav		
Laddstolpar	163 383	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Laddstolpar & elinstallation till laddstolpar	0	423 000
Vid årets slut	0	423 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 765	783
Andra kortfristiga fordringar	4 125	4 125
Summa övriga fordringar	7 890	4 908

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 992	0
Förutbetalda försäkringspremier	56 109	52 670
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	40 431
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 296	20 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 208	0
Förutbetald samfällighetsavgift	0	117 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 605	231 637

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	122 480	122 480
Transaktionskonto	890 526	111 610
Summa kassa och bank	1 013 006	234 090



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 490 000	18 715 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kortfristiga skulder	-10 070 000	-9 245 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 120 000	9 170 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,57%	2028-10-25	8 645 000,00	0,00	225 000,00	8 420 000,00
SWEDBANK	2,45%	2026-03-28	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
SWEDBANK	0,86%	2026-08-25	9 170 000,00	0,00	0,00	9 170 000,00
Summa			18 715 000,00	0,00	225 000,00	18 490 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 900 000 kr och 9 170 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	71 380	47 524
Ej reskontraförda leverantörsskulder	171 826	0
Summa leverantörsskulder	243 206	47 524

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 725	5 272
Summa skatteskulder	2 725	5 272

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	2 476	0
Skuld sociala avgifter och skatter	10 163	0
Clearing	6 072	0
Summa övriga skulder	18 711	0



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 164
Upplupna räntekostnader	82 774	32 565
Upplupna elkostnader	6 543	4 459
Upplupna vattenavgifter	15 956	15 890
Upplupna revisionsarvoden	0	18 500
Upplupna styrelsearvoden	0	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 756	127 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 029	223 070

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 201 000	28 201 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-27.

Årsredovisningen undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ikram Abdalla Ibrahim,
Ordförande

Mona Gumabon,
Ledamot

Göran Olsson,
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

FinEasity AB

Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

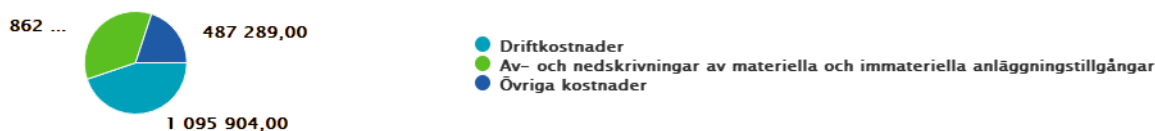
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 095 904	909 054
Övriga externa kostnader	110 239	193 620
Personalkostnader	24 162	24 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	862 358	404 644
Finansiella poster	352 888	506 598
Summa kostnader	2 445 551	2 038 079



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel grund	76 286	0
Fastighetsskötsel extra	0	3 455
Serviceavtal	19 380	23 873
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	20 088	0
Hissbesiktning	5 373	5 201
Abonnemang brandlarm	0	8 666
Rep bostäder utg för köpta tj	6 220	7 282
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	500	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	14 600	6 876
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 258	18 548
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 450
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	32 500	0
Försäkringsskador	2 875	19 578
UH installationer utg för köpta tj Hissar	24 750	0
Fastighetsel	71 231	51 831
Vatten	87 449	88 575
Fastighetsförsäkring	52 670	47 081
Samfällighetsavgifter	515 938	470 739
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	83 860	83 081
Fastighetsskatt	73 928	71 930
Förbrukningsmaterial	0	888
Summa driftkostnader	1 095 904	909 054



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	2 505 kr/kvm	2 505 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Abonnemang brandlarm	0	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	33
Fastighetsel	28	21
Fastighetsförsäkring	21	19
Fastighetsskatt	30	29
Fastighetsskötsel extra	0	1
Fastighetsskötsel grund	30	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	1	8
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	8	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	13	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	3
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Samfällighetsavgifter	206	188
Serviceavtal	8	10
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	10	0
Underhåll Övrigt	0	0
Underhållsplanering	0	0
Vatten	35	35
Summa driftkostnader	437,49	362,90

BRF Kvarnen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kvarnen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557574339275

Document

Årsredovisning 210743 2025

Main document

30 pages

Initiated on 2026-04-01 08:05:15 CEST (+0200) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2026-04-15 14:55:46 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Göran Olsson (GO)

yke@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Göran Olsson"

Signed 2026-04-06 10:43:40 CEST (+0200)

Ikram Abdalla Ibrahim (IAI)

ikram.abdallaibrahim@skane.se



The name returned by Swedish BankID was "IKRAM ABDALLA IBRAHIM"

Signed 2026-04-01 10:04:02 CEST (+0200)

Mona Gumabon (MG)

mona.gumabon@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MONA ESTRID FRENNESSON GUMABON"

Signed 2026-04-01 23:26:06 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-04-15 14:55:46 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574339275

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

