

Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Kvarnen i Svedala

Org.nr: 769637-3617

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten/förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala, 769637-3617, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Svedala GA:47 och Svedala GA:48. Gemensamhetsanläggningen Svedala GA:47 ändamål är att förvalta lekplats och gångvägar.

Gemensamhetsanläggningen Svedala GA:48 ändamål är att förvalta miljöstation.

Styrelse

Ordförande	Pierre Greiff	2026
Ledamot	Andreas Göthe	2026
Ledamot	Emilie Öström	2027
Ledamot	Staffan Videll	2026
Ledamot	Wisal Drottenius	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alicia Orellano Jönsson och Ulla Brönnheim.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 306:2769 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Kultivatorgatan 2-28 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

14

Total tomtarea:	5 406	kvm
Total bostadsarea:	1 470	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 470	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-12.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Axcell Fastighetspartner
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Åkerbrukets samfällighetsförening
Elavtal avseende volym	Fortum
Serviceavtal Värme	Zero energi
Miljöhus och lekplatser	Åkerbrukets samfällighetsförening

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 096 kr (49 120 kr 2024). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-01-05 av Sustend. Underhållsplanen är uppdaterad av styrelsen under 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 360 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 245 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Installation solceller

2024



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv samt avfallshantering.

Föreningen har avläsning av kallvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 243	1 175	1 035	1 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	-152	-67	-32
Förändring av underhållsfond	360	369	369	59
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-53	-125	216	52
Sparande, kr/kvm	209	166	188	212
Soliditet, (%)	63	63	64	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	841	805	700	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	99	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	729	681	597	597
Driftkostnad, kr/kvm	150	156	153	156
Energikostnad, kr/kvm	56	66	51	63
Ränta, kr/kvm	352	304	212	203
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	245	251	212	203
Skuldsättning, kr/kvm	12 488	12 627	12 153	12 292
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 488	12 627	12 153	12 292
Räntekänslighet, (%)	15	16	17	18
Snittränta, (%)	2.82	2.41	1.75	1.65

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsbehov som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgiften baserat på den bedömningen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 120 000	836 024	- 798 240	- 151 915
Disposition enligt föreningsstämma			-151 915	151 915
Avsättning till underhållsfond		360 000	-360 000	
Janspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 99 086
Vid årets slut	32 120 000	1 196 024	- 1 310 155	- 99 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 950 155
Årets resultat före fondändring	- 99 086
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 360 000
Summa över/underskott	- 1 409 241

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 409 241
Totalt	- 1 409 241

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 071 336	1 001 280
Övriga rörelseintäkter	3	172 099	173 279
Summa rörelseintäkter		1 243 435	1 174 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-240 061	-277 811
Övriga kostnader	5	-106 313	-138 425
Personalkostnader	6	-74 779	-72 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-406 531	-395 991
Summa rörelsekostnader		-827 684	-884 747
RÖRELSERESULTAT		415 751	289 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 743	5 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 580	-447 336
Summa finansiella poster		-514 837	-441 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-99 086	-151 915
RESULTAT FÖRE SKATT		-99 086	-151 915
ÅRETS RESULTAT		-99 086	-151 915



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	48 893 164	49 236 457
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 148 815	1 212 053
Summa materiella anläggningstillgångar		50 041 979	50 448 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 041 979	50 448 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 114	2 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 775	39 391
Summa kortfristiga fordringar		43 889	42 002
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	464 105	426 768
Summa kassa och bank		464 105	426 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		507 994	468 770
SUMMA TILLGÅNGAR		50 549 973	50 917 280



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 120 000	32 120 000
Underhållsfond		1 196 024	836 024
Summa bundet eget kapital		33 316 024	32 956 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 310 155	-798 240
Årets resultat		-99 086	-151 915
Summa fritt eget kapital		-1 409 241	-950 155
SUMMA EGET KAPITAL		31 906 783	32 005 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	13 150 000	12 232 000
Summa långfristiga skulder		13 150 000	12 232 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 150 000	12 232 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 207 000	6 329 000
Leverantörsskulder		4 008	17 473
Övriga skulder		-1 628	30 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	283 810	302 856
Summa kortfristiga skulder		5 493 190	6 679 411
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 493 190	6 679 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 549 973	50 917 280



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	415 751	289 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 531	395 991
Summa	822 282	685 803
Erhållen ränta	2 743	5 609
Erlagd ränta	-517 580	-447 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	307 445	244 076
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 888	9 464
Förändring av rörelseskulder	-62 249	81 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 308	335 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-1 264 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 264 751
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 207 000	7 025 000
Amortering av låneskulder	-5 411 000	-6 329 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000	696 000
Årets kassaflöde	39 308	-233 619
Likvida medel vid årets början	426 768	660 386
Likvida medel vid årets slut	464 105	426 768



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 071 336	1 001 280
Totalt årsavgifter och hyror	1 071 336	1 001 280

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avfall	55 272	55 272
Vatten	75 844	82 526
Överlåtelseavgifter	2 903	0
Övriga intäkter	3 976	1 377
Kommunikation	34 104	34 104
Totalt övriga rörelseintäkter	172 099	173 279



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	4 840	6 841
Vatten och avlopp	78 182	90 580
Avfallshantering	49 000	49 000
Teknisk förvaltning	14 292	13 724
Bredband	24 571	24 570
Kabel-TV	9 450	9 499
Försäkringar	33 475	30 277
Samfälligheter	3 500	4 200
Förbrukningsmaterial	3 656	0

220 965 **228 691**

Reparationer

Huskropp	0	28 325
P-platser/garage	17 750	0
Värme, installationer	1 346	20 795

19 096 **49 120**

Totalt fastighetskostnader

240 061 **277 811**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	72 134	61 746
Revision	23 850	26 150
Tele och post	1 398	789
Bankkostnader	689	7 740
IT-tjänster	2 844	9 750
Övriga externa tjänster	4 598	31 450
Övriga externa kostnader	800	800

Totalt övriga kostnader

106 313 **138 425**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	15 979	15 220

Totalt personalkostnader

74 779 **72 520**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	343 293	343 293
Inventarier, maskiner och installationer	63 238	52 698

406 531 **395 991**

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

406 531 **395 991**



	2025-12-31	2024-12-31
Not 8. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 714 000	18 714 000
Summa:	18 714 000	18 714 000
Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	41 195 000	41 195 000
Mark	9 300 000	9 300 000
Utgående anskaffningsvärden	50 495 000	50 495 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 258 543	- 915 250
Årets avskrivning på byggnader	- 343 293	- 343 293
Utgående avskrivningar	-1 601 836	-1 258 543
Utgående redovisat värde	48 893 164	49 236 457
<i>Varav</i>		
Byggnader	39 593 164	39 936 457
Mark	9 300 000	9 300 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 014 000	19 014 000
Taxeringsvärde mark	10 794 000	10 794 000
	29 808 000	29 808 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 808 000	29 808 000
	29 808 000	29 808 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 264 751	0
Årets anskaffningar	0	1 264 751
Utgående anskaffningsvärden	1 264 751	1 264 751
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 52 698	0
Årets avskrivningar	- 63 238	- 52 698
Utgående avskrivningar	- 115 936	- 52 698
Utgående redovisat värde	1 148 815	1 212 053
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	2 957	7 154
Förutbetalda kostnader	35 818	32 237
Summa	38 775	39 391
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	464 105	426 768
Summa	464 105	426 768



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 207 000	6 329 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 150 000	12 232 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	18 357 000	18 561 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,34 %	5 207 000	5 411 000
Swedbank	2029-04-25	3,72 %	6 125 000	6 125 000
Swedbank	Löst		0	6 125 000
Swedbank	2029-04-25	3,72 %	900 000	900 000
Swedbank	2030-04-25	3,07 %	6 125 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			18 357 000	18 561 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 207 000	-6 329 000
			13 150 000	12 232 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	75 304
Upplupna räntekostnader	63 257	59 865
Förutbetalda intäkter	101 860	115 600
Upplupna revisionsarvoden	23 900	22 800
Upplupna kostnader	19 489	29 287
Summa	285 781	302 856



Underskrifter

Svedala enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Pierre Greiff
Ordförande

Andreas Göthe
Ledamot

Emilie Öström
Ledamot

Staffan Videll
Ledamot

Wisal Drottenius
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 17:19

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 15.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

r10t9h3nWI

ENVELOPE ID:

B1RKq2n3Wg-r10t9h3nWI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala.pdf

16 pages

SHA-512:

82f59b3117f846f4775973a2a6dcf7b360d1b4bbace65a1b9a381a6fa504b118585cb1d86595e35ddf90e9099747a

ffd8afca4e71042cc89a70f100358fb9646

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
WISAL DROTTENIUS	 Signed	15.04.2026 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/04/20)
	Authenticated	15.04.2026 10:01	Low	
PIERRE MIKAEL GREIFF	 Signed	15.04.2026 12:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/26)
	Authenticated	15.04.2026 11:43	Low	
PER RAGNAR STAFFAN VID ELL	 Signed	15.04.2026 15:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/08/22)
	Authenticated	15.04.2026 15:30	Low	
EMILIE ÖSTRÖM	 Signed	20.04.2026 11:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/05/12)
	Authenticated	15.04.2026 16:02	Low	
Andreas Joacim Bondyx Gö the	 Signed	20.04.2026 15:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/12/25)
	Authenticated	15.04.2026 09:31	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	20.04.2026 17:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	20.04.2026 17:17	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala, org.nr 769637-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett bryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



RB BRF Kvarnen i Svedala.pdf
(109837 byte)
SHA-512: f7c5f2cb8510d4e18721f54e65465f44a9997
5281586e13cf0d8d283a1f00c5bd6303eb6b0d1798485a
2b320da2f5eff3d23e00ed50adf05204d10f7b82ff494

Underskrifter

2026-04-20 17:19:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Brf Kvarnen i Svedala

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

853f9f0bf7b94a2e77957099724d77a895b518faa2fd34f7ec614f82dfaf902055d51009e9a1f95204eea8727364c60a785dd298b80bd7a1203d7baffe7433c5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

