

Årsredovisning
för
Brf Kvarnvingen 7
716407-2337

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kvarnvingen 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Brf Kvarnvingen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kvarnvingen 7 bildades 1984. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1984-03-02 fastigheten Lund Kvarnvingen 7 i Lunds kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 862 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften har under 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för åren 2025-2027 uppgår till 19 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 200 000 kr och markvärdet 7 600 000 kr. Värdeår är 1972.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan 2024-11-01 avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Tidigare har View Group AB skött den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgick under 2025 till 977 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 0,3% per år av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Underhållsplan har beställts av Fastum, och kommer att upprättas under 2026.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, fastighetslån och lånevillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Helen Ohlsson	ordförande
	Ulrika Rörström	
	Evelina Wembling	
	Ella Ragnar Svedberg	

Suppleant	Anna Neuhauser
-----------	----------------

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Hummelkläppen valdes igen till revisor.

Valberedning

Anders Aronsson

Elena Gayer

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktskada i en av föreningens lägenheter, vilket har kostat föreningen 56 965 kr i självrisk.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (32) medlemmar. Sex överlåtelse har ägt rum under året. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	842	783	717	705
Resultat efter finansiella poster	-170	-195	8	-124
Soliditet (%)	-51,71	-46,50	-41,60	-41,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	977	908	787	818
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 374	6 374	6 084	6 084
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 374	6 374	6 084	6 084
Sparande per kvm (kr/kvm)	-110	-139	96	-57
Räntekänslighet (%)	6,52	7,02	8,00	7,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	448	327	334	496
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,07	100,00	86,27	0,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska situation behöver förbättras och stärkas. Därför höjs avgifterna under 2026 och en underhållsplan ska upprättas för att underlätta planering och finansiering av underhållsbehov. Mer lån kommer sannolikt behövas om kostsamma renoveringar/investeringar behöver göras de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	843 570	280 800	-2 720 987	-194 627	-1 791 244
Disposition av föregående års resultat:		54 600	-249 227	194 627	0
Årets resultat				-169 892	-169 892
Belopp vid årets utgång	843 570	335 400	-2 970 214	-169 892	-1 961 136

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 970 214
årets förlust	-169 892
	-3 140 106

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 400
i ny räkning överföres	-3 199 506
	-3 140 106

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	842 173	782 954
Övriga rörelseintäkter		25 688	0
Summa rörelseintäkter		867 861	782 954
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-653 001	-515 158
Övriga externa kostnader	4	-105 514	-81 962
Personalkostnader	5	-25 626	-31 408
Avskrivningar		-74 922	-74 922
Summa rörelsekostnader		-859 063	-703 450
Resultat före finansiella poster		8 798	79 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter		888	789
Räntekostnader på fastighetslån		-179 426	-274 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152	-327
Summa finansiella poster		-178 690	-274 131
Resultat efter finansiella poster		-169 892	-194 627
Årets resultat		-169 892	-194 627

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 436 386

3 511 308

Summa materiella anläggningstillgångar

3 436 386

3 511 308

Summa anläggningstillgångar

3 436 386

3 511 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

170 066

38 564

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 082

7 781

Summa kortfristiga fordringar

192 148

46 345

Kassa och bank

Kassa och bank

164 123

292 928

Summa kassa och bank

164 123

292 928

Summa omsättningstillgångar

356 271

339 273

SUMMA TILLGÅNGAR

3 792 657

3 850 581

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

843 570

843 570

Fond för yttre underhåll

335 400

280 800

Summa bundet eget kapital

1 178 970

1 124 370

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 970 214

-2 720 987

Årets resultat

-169 892

-194 627

Summa fritt eget kapital

-3 140 106

-2 915 614

Summa eget kapital

-1 961 136

-1 791 244

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 494 619

2 373 100

Summa långfristiga skulder

5 494 619

2 373 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

3 121 519

Förskott från kunder

2 000

2 000

Leverantörsskulder

102 131

7 781

Skatteskulder

3 466

1 774

Övriga skulder

1 078

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

150 499

135 651

Summa kortfristiga skulder

259 174

3 268 725

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 792 657

3 850 581

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-169 892	-194 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	74 922	74 922
Förändring skatteskuld/fordran	1 692	-693

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-93 278 -120 398

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-9 729	153 007
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 991	7 342
Förändring av leverantörsskulder	94 350	-39 173
Förändring av kortfristiga skulder	-3 095 864	2 960 956

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 151 512 2 961 734

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	3 121 519	-2 871 519
------------------------------------	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 121 519 -2 871 519

Årets kassaflöde

-29 993 90 215

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	331 473	241 258
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	301 480	331 473

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	842 173	782 954
	842 173	782 954

I årsavgiften ingår ej värme

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	46 051	68 226
Fastighetsel	321 975	242 200
Vatten- och avlopp	64 599	39 637
Avfallshantering	42 623	68 139
Fastighetsförsäkring	31 970	33 995
Kabel-TV	20 239	19 860
Bredband	42 732	42 072
Förbrukningsmaterial	450	1 029
Städning	25 397	0
Självrisk för läckagelagning	56 965	0
	653 001	515 158

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	31 032	29 340
Revisionsarvode	23 750	28 498
Ekonomisk förvaltning	36 731	9 323
Bankkostnader	2 319	2 353
Avgifter Bolagsverket	2 600	0
Övriga externa kostnader	9 082	12 448
	105 514	81 962

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	19 500	23 900
Sociala avgifter på arvoden	6 126	7 508
	25 626	31 408

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
Ingående avskrivningar	-3 369 706	-3 294 784
Årets avskrivningar	-74 922	-74 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 444 628	-3 369 706
Utgående redovisat värde	3 436 386	3 511 308
Taxeringsvärden byggnader	12 200 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	8 600 000
	19 800 000	18 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 709	19
Avräkningskonto förvaltare	137 357	38 545
	170 066	38 564

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 694677	3,47	2027-06-30	2 373 100	2 373 100
Stadshypotek 714241	3,11	2028-12-01	3 121 519	3 121 519
Avgår kortfristig del			0	-3 121 519
			5 494 619	2 373 100
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 121 519

Om något lån förfaller under nästa år redovisas detta som kortfristig skuld, liksom amortering enligt villkorsbilaga. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 410	28 557
Upplupna styrelsearvoden	0	22 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	6 912
Fastighetsel	35 988	17 455
Förutb hyror/avgifter	72 345	60 727
Vatten	9 962	0
Avfall	2 794	0
Städning	2 000	0
	150 499	135 651

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 521 000	5 521 000
	5 521 000	5 521 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-22

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helen Ohlsson
Ordförande

Ulrika Rörström

Evelina Wembling

Ella Ragnar Svedberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Schierenbeck
Revisor
Hummelkläppen

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Kvarnvingen_7.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-24 14:13:42

Dokumentet är undertecknat av:

	ELLA RAGNAR SVEDBERG (20011025XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 22:50:42
	Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor	2026-04-24 14:13:42
	Eva Ulrika Rörström (19691212XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 09:25:22
	EVELINA WEMBLING (20020124XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 21:20:45
	HELEN OHLSSON (19660701XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 16:19:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Kvarnvingen_7.pdf (199462 byte)

ED8B8B8C540FF34D752BDC60CC74AE8CC57BC35F81DD34A2943150AA3DFE76E770BCD3E0AEE3FF50C6FA
A9BD88CBDFF03D02B1807514EE5AFF0985484BA22822

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support