Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN

774400-0022

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-22. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Säffle 2026-04-23

Anneva Karlsson

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN

774400-0022

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens fastigheter Kvarnen 8 samt Strömmen 3, tillhandahålla trivsamma och välskötta lägenheter samt affärslokaler.

Föreningen har sitt säte i Säffle

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen började sin versamhet år 1952.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening där 62% av bostadsföretagets verksamhet består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar.
Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget LF Värmland.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1952 och har en yta på 5807 kvm varav 3613 kvm utgör lägenhetsyta och 2194 kvm för lokaler.

Nuvarande styrelse :

Anneva Karlsson	Ledamot	Ordförande
Eva Kristina Alfsson	Ledamot	
Karl Freddy Andersson	Ledamot	
Ann-Marie Kallin	Ledamot	
Mikael Hultkrantz	Ledamot	
Sven Peter Säfbom	Ledamot	
Kennet Englund	Suppleant	
Maj-Britt Gustafsson	Suppleant	

Lars Johansson Internrevisor

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal :

Internet och Tv	: Telia
Fjärrvärme	: Adven
El och elnät	: Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	: Säffle Ekonomerna AB

Utfört underhåll	År
Bergvärme	2012
Garage	2015
Bottenledning	2017
Dörrbyte	2018
Ombyggnationer	2019 - 2020
Ombyggnation trapphus	2024
Bergvärmepump	2025

Underhållsplan

Styrelsen har under året sett över föreningens underhållsplan. Fastigheten bedöms vara i gott skick och inga underhållsåtergärder planeras under närmaste 10 årsperioden. Löpande underhåll utförs vid behov för att säkerställa fastighetens funktion och standard.
Nästa större planerade åtgärd är byte av ytertak, vilket beräknas genomföras om cirka 10 år. Föreningen avser att successivt avsätta medel för denna investering.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil. Mot bakgrund av nuvarande kostnadsläge och budget för 2026 planerar föreningen nuläget ingen höjning av årsavgiften under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsår har föreningen genomfört ett utbyte av fastighetens bergvärmepump. Åtgärden är en del av föreningens långsiktiga underhållplan och syftar till att säkerställa driftsäkerhet samt minska energiförbrukningen.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 975	2 864	2 698	2 501	2 363
Resultat efter finansiella poster	398	71	15	90	29
Soliditet (%)	24	21	21	21	20
Årsavgift /kvm	514	514	485	451	427
Årsavgift andel i rörelseintäkter %	94	95	97	95	97
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 500	1 530	1 551	1 580	1 645
Sparande/kvm	104	108	85	99	87
Räntekänslighet (skuld/intäkter)	4	3	3	4	4
Elkostnad/kvm	112	103	96	90	88

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	848 291
årets vinst	313 423
	1 161 714
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 161 714

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
Nettoomsättning		2 975 227	2 863 891
Övriga rörelseintäkter		173 415	274 852
		3 148 642	**3 138 743**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-138 661	-149 282
Övriga externa kostnader		-1 822 733	-1 855 994
Personalkostnader	1	-258 676	-245 725
Avskrivningar av byggnader samt byggnadsinventarier		-223 156	-420 518
		-2 443 226	**-2 671 519**
Rörelseresultat		**705 416**	**467 224**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 574	23 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 198	-419 630
		-307 624	**-395 765**
Resultat efter finansiella poster		**397 792**	**71 459**
Bokslutsdispositioner		-84 369	-83 559
Resultat före skatt		**313 423**	**-12 100**
Årets resultat		**313 423**	**-12 100**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	10 829 788	10 007 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		**10 833 288**	**10 010 610**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		168 672	162 756
Övriga fordringar		145 890	185 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 037	56 192
		321 599	**404 371**
Kassa och bank		1 493 750	2 035 049
Summa omsättningstillgångar		**1 815 349**	**2 439 420**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 648 637**	**12 450 030**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		193 394	193 394
Dispositionsfond		238 000	238 000
		431 394	**431 394**
Fritt eget kapital			
Yttre reparationsfond		1 479 192	1 394 823
Balanserad vinst eller förlust		848 291	860 390
Årets resultat		313 423	-12 100
		2 640 906	**2 243 113**
Summa eget kapital		**3 072 300**	**2 674 507**
Långfristiga skulder	3		
Skulder till kreditinstitut		8 708 152	8 888 727
Övriga skulder		79 870	89 642
Summa långfristiga skulder		**8 788 022**	**8 978 369**
Kortfristiga skulder	3		
Leverantörsskulder		240 163	218 775
Aktuella skatteskulder		2 191	6 344
Övriga skulder		147 609	159 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		398 352	412 745
Summa kortfristiga skulder		**788 315**	**797 154**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 648 637**	**12 450 030**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		705 416	467 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		223 156	420 518
Erhållen ränta		19 574	23 865
Erlagd ränta		-335 012	-422 344
Betald inkomstskatt		-3 725	-20 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**609 409**	**469 077**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		88 688	-24 638
Förändring av leverantörsskulder		21 388	178 807
Förändring av kortfristiga skulder		-24 603	-56 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**694 882**	**567 236**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-190 347	-164 457
Årets kassaflöde		**504 535**	**402 779**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 035 049	1 774 683
Likvida medel vid årets slut		**2 539 584**	**2 177 462**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	10 118 000	10 118 000
	10 118 000	**10 118 000**

Not 1 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 297 573	15 049 708
Ombyggnation	1 045 834	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 343 407**	**15 049 708**
Ingående avskrivningar	-5 290 463	-4 869 945
Årets avskrivningar	-236 324	-420 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 526 787**	**-5 290 463**
Utgående redovisat värde	**10 816 620**	**9 759 245**
Taxeringsvärden byggnader	20 367 000	18 464 000
Taxeringsvärden mark	7 756 000	9 389 000
	28 123 000	**27 853 000**

Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8708152 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 708 152	8 888 727
	8 708 152	**8 888 727**

Försäkringar
Fastigheterna Kvarnen 8 och Strömmen 3 har under 2025 varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring som ersätter bostadsrättsförsäkringstillägget i hemförsäkringen.

Ekonomin
Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av **resultat- och balansräkningen,** som bifogas.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med bland annat följande saker:

- Byte av värmepumpar till bergvärmen
- Tecknat avtal med Svensk Markservice om snöskottning/sandning

Framtida reparationer och anpassningar:

- Fortsätta med att tillgänglighetsanpassa affärsentréerna
- Nytt ytskikt på golvet i "kulverten" i Kvarnen-huset
- Byte av tak

Ett stort tack till medlemmar som har hjälp till och utfört olika arbetsuppgifter.

Säffle i mars 2026

Bostadsrättsföreningen Kvarnen, styrelsen

Anneva Karlsson

Eva Alfsson

Ann-Marie Kallin

Freddy Andersson

Mikael Hultkrantz

Peter Säfbom

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Bostadsräddsföreningen Kvarnen

Org.nr. 774400–0022

Uttalanden

Jag har granskat årsberättelsen och bokföringen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen för räkenskapsåret 2025.01.01 – 2025.12.31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvarnens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för år 2025.

Jag har även granskat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 och förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust tillsammans med tidigare års balanserade vinst i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kvarnen. Revisionen är planerad och genomförd för att jag i rimlig grad ska kunna försäkra mig om att årsberättelsen inte innehåller väsentliga fel. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsberättelsen. Mitt mål med revisionen har varit att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Vid revisionen av 2025 års räkenskaper har jag granskat samtliga revisionsbevis som är aktuella för balansräkningen och samtliga verifikationer för den löpande förvaltningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat samtliga styrelseprotokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande ovan.

Säffle 2026-03-20

Lars Johansson
Revisor utsedd av årsstämman 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARNEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kvarnen i Säffle (774400–0022) ger härmed följande redovisning över föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		**Suppleanter**
Anneva Karlsson	Ordförande/sekreterare	May-Britt Gustafsson
Freddy Andersson	Ledamot	Kenneth Englund
Eva Alfsson	Ledamot	
Ann-Marie Kallin	Ledamot	
Mikael Hultkrantz	Ledamot	
Peter Säfbom	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
Ordinarie årsstämma hölls tisdagen den 24 april 2025.

Revisor
Lars Johansson

Suppleant
Ronny Karlsson

Valberedning
Lennart Westerlind och Kristina Ingves

Fastighetsskötare
Rüno Nyberg

Ekonomi och redovisning
Säffle Ekonomerna har hand om redovisningen av föreningens ekonomi.

Medlemsinformation och hemsidan
Kvarnen Information har delats ut 4 gånger under året till medlemmarna i föreningen.
Föreningen har en egen hemsida som har adressen: https://brfkvarnen.bostadsratterna.se
Användarnamn: Kvarnen. Lösen: 6315.
Föreningen har även en privat Facebookgrupp – Brf Kvarnen

Godkända överlåtelser under året:

- Lennart Westerlind och Kristina Skar Westerlinds lägenhet 1203, Ö Storgatan 1 A till Kristoffer Nilsson
- Kai Olsens lägenhet 1202, Ö Storgatan 1 B till Ann-Britt Thorsell
- Anneva Karlssons lägenhet 1101, Strömpromenaden 1 B till Lennart Lindström och Eva Andersson
- Inger Anderssons (dbo) lägenhet 1102, Östra Storgatan 2 B till Filip Fjälltorp