

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcken

Org.nr 769618 - 5284

Fastställesintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kvarnbäcken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2026.

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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

Gustavsberg 2026-05-21

Underskrift

ANU-CRISTIN LIND
Namnförtydligande

Årsredovisning

för

BRF Kvarnbäcken

Org.nr 769618–5284

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-05-01 - 2025-12-31

Upprättad 2026-04-24

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse

Föreningen är en privat bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger sin mark om 4 652 kvm med fastighetsbeteckning Gustavsberg 1:346. Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-14 och låg vilande fram till 2011. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-02 hos bolagsverket. Föreningen har upprättat underhållsplan vilken årligen uppdateras.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen består av 6st. medlemslägenheter, med en totalt bostadsrättsyta 867 kvm. Föreningen har adressen Kvarntorpsvägen 12 b-g i Gustavsberg. Fastigheten uppvärmning sker via till- och frånlufts värmesystem från Nibe.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen kommer erlägga fastighetsskatt from 2028.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen förvaltar själv den ekonomiska förvaltningen. Fakturering och bokföring hanteras via ekonomisystemet Fortnox. Årsredovisning upprättas av styrelsen.

Årsavgift

Månadsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll, räntebetalningar, amorteringar samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättat beslut per föreningsstämma.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Ann-Christin Lind	Ordförande, ledamot
Mattias Weineson	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot
Sandra Hallin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av styrelsens medlemmar. Styrelsens har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Zetterberg

Valberedning

Mattias Weineson, Caroline Weineson

Nyckeltal

Årsavgift per kvm

585 kr/kvm

Skuldsättning per kvm:

8 489 kr/kvm

Sparande per kvm:

159 kr/kvm

Beräknat på 8 månader pga. förändring av verksamhetsår

Räntekänslighet:

13, %

Föreningens banklån, räntenivå och bindningstid

360 000 bindningstid 2026-10-22, ränta 1,20% och avser lån till bullerplank. Amortering 60 000 kr per år, indirekt kapitaltillskott vilket bokförs som kortfristig del av långfristig skuld. Resterande 300 000 kr bokförs som kortfristig skuld då lånet löper ut inom en 12 månaders period,

2 333 333 bindningstid 2026-12-22, ränta 3,26% Bokförs som kortfristig skuld då lånet löper ut inom en 12 månaders period,

2 333 333 bindningstid 2028-04-25, ränta 4,01%

2 333 333 bindningstid 2028-12-21, ränta 2,94%

Energikostnad per kvm:

Varje lägenhetsinnehavare betalar för uppvärmning inklusive uppvärmning av vatten direkt till elleverantör.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna

86 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

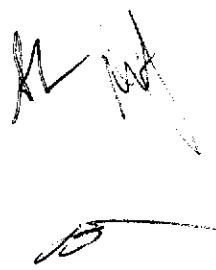
Föreningen har haft en vår- och en höstfixardag med god uppslutning.

Efter stämmobeslut har föreningen ändrat räkenskapsår från brutet till kalenderår vilket innebär att denna årsredovisning omfattar endast åtta månader.

Månadsavgiften har höjts med 5 % för att möta föreningens ökade kostnader däribland räntekostnaden.

Uppdatering av föreningens avskrivningar har gjorts för att anpassas till kraven om komponentsavskrivningar.

Genomgång av underhållsplan har genomförts, beräknad kostnad kommande tio år är beräknad till 179 000 kr per år.



Flerårsöversikt

Not	2025-12-31	2025-04-30	2024-04-30
Nettoomsättning	650 213	650 516	664 639
Resultat efter finansiella poster	9 520	-18 290	98 823
Soliditet %	76	75	74

* Soliditet beräknas genom att dividera det egna kapitalet med de totala tillgångarna

Förändring i eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000 000	454 000	-1 174 167	-18 290	21 261 543
Reservering till yttre fond		100 000			100 000
Disposition föregående års resultat			-118 290	18 290	-100 000
Årets resultat				9 520	9 520
Belopp vid årets utgång	22 000 000	554 000	-1 292 457	9 520	21 271 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

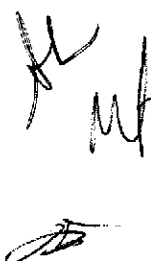
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

Balanserat resultat	-1 292 457
Årets resultat	9 520
Avsättning till yttre fond	-100 00
Förslag till överföring i ny räkning	-1 382 937



Resultaträkning

		2025-05-01 2025-12-31	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	Not			
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	1	463 500	650 216	664 639
Summa rörelseintäkter		463 500	650 216	664 639
Rörelsekostnader				
Externa kostnader	2	-174 418	-223 249	-146 232
Personalkostnader		-297	-315	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggsningstillgångar		-147 770	-221 659	-221 659
Övriga rörelsekostnader				
Summa rörelsekostnader		-322 485	-445 223	-367 891
Rörelseresultat		141 015	204 993	296 748
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 495	-223 283	-202 920
Summa finansiella poster		-131 495	-223 283	-202 920
Resultat efter finansiella poster		9 520	-18 290	93 828
Resultat före skatt		9 520	-18 290	93 828
Årets resultat		9 520	-18 290	93 828



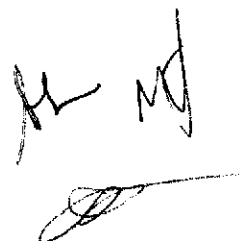
Balansräkning

	Not	2025-05-01 2025-12-31	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Tillgångar Anläggningstillgångar				
Materiella anläggsningstillgångar				
Byggnader och mark		27 564 160	27 702 458	27 909 911
Inventarier och verktyg		184 851	194 323	208 529
Summa materiella anläggningstillgångar		27 749 011	27 896 781	28 118 440
Summa anläggningstillgångar	3,4	27 749 011	27 896 781	28 118 440
Omsättningstillgångar, kortfristiga fordringar				
Kundfordringar avser avgifter		0	0	7 756
Övriga fordringar		0	0	31 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 662	50 535	47 949
Summa kortfristiga fordringar		26 662	50 535	86 991
Kassa bank		943 801	776 723	652 540
Summa kassa och bank		943 801	776 723	652 540
Summa omsättningstillgångar		970 463	827 258	739 531
Summa tillgångar		28 719 474	28 724 040	28 857 971
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser		-22 000 000	-22 000 000	-22 000 000
Reservfond		-554 000	-454 000	-354 000
Summa bundet eget kapital		-22 554 000	-22 454 000	-22 354 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat (vinst/förlust)		1 292 457	1 174 167	1 167 995
Årets resultat		-9 520	18 290	-93 829
Summa fritt eget kapital		1 282 936	1 192 459	1 074 167
Summa eget kapital		-21 271 064	-21 261 541	-21 279 833
Långfristiga skulder				
Övriga skulder till kreditinstitut		-4 666 667	-7 405 000	-7 465 000
Summa långfristiga skulder		-4 666 667	-7 405 000	-7 465 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder del av långfristiga skulder		-2 693 333	-15 238	-66 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-88 410	-42 259	-46 515
Summa kortfristiga skulder		-2 781 743	-57 497	-113 138
Summa eget kapital och skulder		-28 719 474	-28 724 040	-28 857 971

Kassaflödesanalys

2025-05-01 2024-05-01
2025-12-31 2025-04-30

Likvidamedel vid årets början	776 723	652 540
Resultat efter finansiella poster	9 520	-18 290
Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	147 770	221 659
Bokslutsdispositioner		
Nedskrivningar		
Kassaflöde från löpande verksamhet	157 290	203 369
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 873	36 456
Ökning(+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 914	-55 641
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	212 077	184 184
Kassaflödet från investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde efter investeringar	212 077	184 184
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar		
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	-45 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-60 000
Årets kassaflöde	167 077	124 184
Likvida medel efter årets slut	943 800	776 724



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2026:10 om årsredovisning i mindre företag. Resultat och balansräkning utgör åtta månader då föreningen ändrat räkenskapsår.

Not 1 Rörelseintäkter

2025-12-31

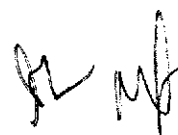
Intäkt el	20 342
Uppställningsplats internt	3 558
Bostadsrättsavgifter * 1	338 072
Avgift nyttjanderätt	1 600
Indirekt kapitaltillskott	40 000
Momspliktiga hyresintäkter parkeringsplats	5 205
Vattenavgifter	52 001
Avgift avseende ränta bullerplank	2 720
Övriga intäkter	2

*1 I avgiften ingår sophämtning och en parkeringsplats

Not 2 Övriga externa kostnader

2025-12-31

Kostnader kopplat till trivsel	-1 003
Elkostnad	-27 859
Vatten och avlopp	-53 804
Renhållning	-16 800
Snöröjning	-10 076
Reparation och underhåll av fastighet	-34 023
Planerat underhåll av fastighet *	0
Övriga fastighetskostnader	0
Fastighetsförsäkringspremie	-16 353
Programvaror Fortnox	-7 450
Förbrukningsmaterial	- 399
Försäkring, skatt, besiktning släpvagn	-275
Telekommunikation/bredband	-688
Ersättning till revisorn	- 3 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	- 1 787
Bankkostnader	0
Övriga kostnader, bolagsverket	-900



Not 3 Byggnader och mark**2025-12-31****Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	29 839 935
Utgående anskaffningsvärde	29 839 935

Avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 2 137 477
Årets avskrivningar	- 147 770
Utgående avskrivningar	-2 285 247
Redovisat värde	27 554 688

Not 4 – inventarier, verktyg och installationer**2025-12-31****Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	284 114
Utgående anskaffningsvärde	284 114
Ingående avskrivningar	-89 791
Årets avskrivningar	-9 472
Utgående avskrivningar	-99 263
Redovisat värde	184 851

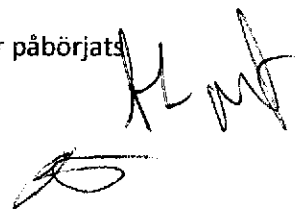
Avskrivningstider

Typ av anläggningstillgång	antal år
Byggnader	200
Byggnader	10/15/20
Inventarier, verktyg och installationer	10

Anläggningsregister *

Beskrivning	Anskaffningsdatum	Anskaffningsvärde kr	Avskrivningstid år
Staket och bod	2017-11-30	135 718	20
Fiberinstallation	2019-04-01	63 316	10
AC-Panasonic	2020-07-31	85 080	20
Bullerplank	2022-03-29	611 843	15
Laddstolpar/laddbox	2023-03-01	268 882	10

* Uppdatering av anläggningsregister för anpassning till komponentsavskrivningar har påbörjats



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader före bokslutsdispositioner och ev. skatter

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning per kvm

Skulderna divideras med den totala bostadsrättsytan i föreningen.

Sparande per kvm

Justerat resultat dividerat med totalytan.

Avsättning till underhåll

Avsättning till underhållsfond divideras med bostadsrättsytan i föreningen

Årsavgift

Årsavgift, tas ut som en månadsavgift av medlem och divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

Räntekänslighet

Bedömning av räntekänslighet om kostnaderna skulle öka om föreningens lån höjs. Föreningens långfristiga skulder/årsavgifter från bostadsrätterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme.

Riktvärde: Låg = <5%, Normal = 5–9%, Hög = 9–15%, Veldig hög => 15%.

Energikostnad per kvm

Årskostnaden för energiförbrukning divideras med bostadsytan i föreningen.

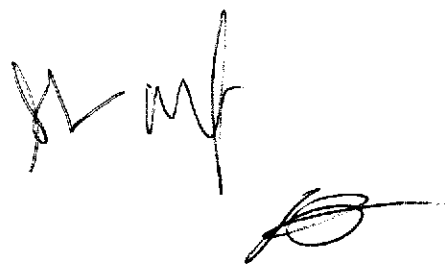
(Varje medlem i föreningen står själv för sin energikostnad, varav Brf Kvarnbäcken ej kan redovisa energikostnad för föreningen i sin helhet.

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifterna divideras med totala intäkter såsom ev. bidrag, försäkringsersättningar etcetera.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inget att rapportera.

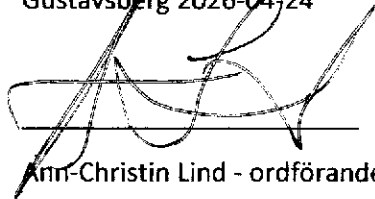


Underskrift

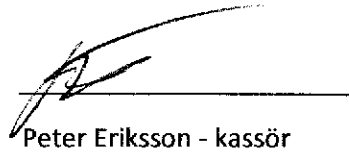
Årsredovisningen för Brf Kvarnbäcken org.nr 769618-5284

Avseende räkenskapsåret 2025-05-01 – 2025-12-31

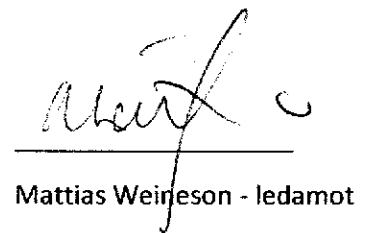
Gustavsberg 2026-04-24



Ann-Christin Lind - ordförande



Peter Eriksson - kassör



Mattias Weineson - ledamot