

# 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 <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 2 505 m <sup>2</sup> |
| 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

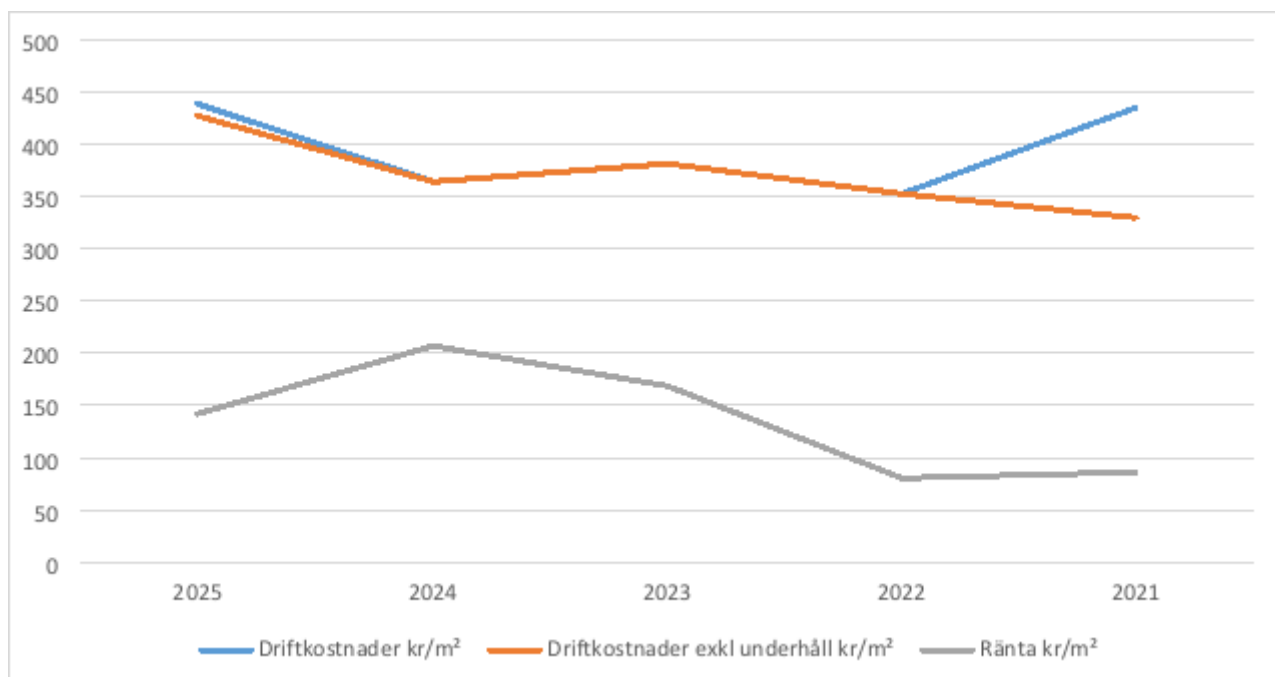


## Flerårsöversikt

### 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        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>30 003 588</b> | <b>16 398 311</b>  | <b>3 589 080</b> | <b>-140 398</b>     | <b>-160 982</b> |

## 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         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-20 583</b> |

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 261 944                | 2 243 258                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 20 634                   | 12 265                   |
| <b>Summa</b>  |       | <b>2 282 578</b>         | <b>2 255 523</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 092 663</b>        | <b>-1 531 481</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>189 915</b>           | <b>724 042</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 2 044                    | 12 783                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -352 941                 | -519 381                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-350 897</b>          | <b>-506 598</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-160 982</b>          | <b>217 444</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-160 982</b>          | <b>217 444</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>67 714 565</b> | <b>68 651 608</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>67 714 565</b> | <b>68 651 608</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 7 890             | 4 908             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 284 605           | 231 637           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>292 495</b>    | <b>236 545</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 1 013 006         | 234 090           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 013 006</b>  | <b>234 090</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 305 501</b>  | <b>470 636</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>69 020 067</b> | <b>69 122 243</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 46 401 899                  | 46 401 899                  |                             |
| Fond för yttre underhåll                        | 3 589 080                   | 3 503 830                   |                             |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>49 990 979</strong> | <strong>49 905 729</strong> |                             |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | 140 398                     | 8 204                       |                             |
| Årets resultat                                  | -160 982                    | 217 444                     |                             |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-20 583</strong>    | <strong>225 648</strong>    |                             |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>49 970 395</strong> | <strong>50 131 377</strong> |                             |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                      | 8 120 000                   | 9 170 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                             | <strong>8 120 000</strong>  | <strong>9 170 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |                             |
| 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                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                             | <strong>10 929 671</strong> | <strong>9 820 866</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |                             | <strong>69 020 067</strong> | <strong>69 122 243</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2025/2025                  | 2024/2024                  |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>   |                            |                            |
| Rörelseresultat   | 189 915                    | 724 042                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |                            |                            |
| Avskrivningar   | 862 358                    | 404 644                    |
|   | <strong>1 052 273</strong> | <strong>1 128 686</strong> |
| Erhållen ränta  | 53                         | 12 783                     |
| Erlagd ränta  | -302 732                   | -532 600                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>749 594</strong>   | <strong>608 869</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital   |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -53 958                    | -231 835                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | 233 596                    | -8 568                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>929 232</strong>   | <strong>368 466</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>   |                            |                            |
| Investeringar i byggnader och mark  | -184 020                   | 0                          |
| Investeringar i inventarier   | -164 296                   | 0                          |
| Investeringar i pågående byggnation   | 423 000                    | -423 000                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>74 684</strong>    | <strong>-423 000</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>  |                            |                            |
| Amortering av lån   | -225 000                   | -600 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-225 000</strong>  | <strong>-600 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>   |                            |                            |
| 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>2 261 944</b>         | <b>2 243 258</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 20 634                   | 12 265                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>20 634</b>            | <b>12 265</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 095 904</b>        | <b>-909 054</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| 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             |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-110 239</b>   | <b>-193 620</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                | -20 000           | -20 000           |
| Sociala kostnader              | -4 162            | -4 164            |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-24 162</b>    | <b>-24 164</b>    |

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

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

**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        |
| <b>Årets anförskaffningar</b>       | <b>184 020</b> | <b>0</b> |

**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               |
|                                  | <b>-861 445</b> | <b>-404 644</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-7 134 837</b> | <b>-6 273 392</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**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 |
|--|----------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |            |
| Laddstolpar  | 0              | 0          |
|  | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Årets anförskaffningar</b>                          |                |            |
| Laddstolpar  | 164 296        | 0          |
|  | <b>164 296</b> | <b>0</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |            |
| Laddstolpar  | -913           | 0          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-913</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>163 383</b> | <b>0</b>   |
| <b>Varav</b>   |                |            |
| 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        |
| <b>Vid årets slut</b>                         | <b>0</b>   | <b>423 000</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 3 765        | 783          |
| Andra kortfristiga fordringar  | 4 125        | 4 125        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>7 890</b> | <b>4 908</b> |

**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        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>284 605</b> | <b>231 637</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

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



**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       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 120 000</b> | <b>9 170 000</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>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         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>18 715 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>225 000,00</b>  | <b>18 490 000,00</b> |

\*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             |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>243 206</b> | <b>47 524</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 2 725        | 5 272        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>2 725</b> | <b>5 272</b> |

**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          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>18 711</b> | <b>0</b>   |



**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>295 029</b> | <b>223 070</b> |

**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.

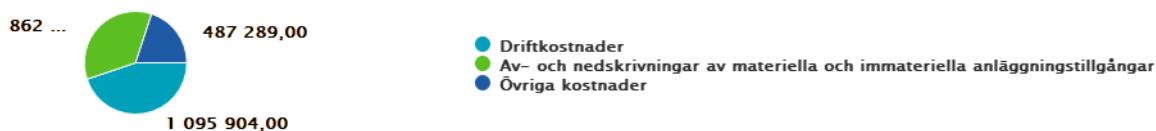
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>2 445 551</b> | <b>2 038 079</b> |



## 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            |
| <b>Summa driftkostnader</b>               | <b>1 095 904</b> | <b>909 054</b> |



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| BOA  | 2 505 kr/kvm      | 2 505 kr/kvm      |
| <b>Belopp i SEK</b>                              | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| 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                |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>437,49</b>     | <b>362,90</b>     |

# 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, fastighetservice 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](http://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>

