

Årsredovisning 2025

Brf Kvarnparken

769600-3685



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-31 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hologrammet 1	1996	Stockholm
Installationen 1	1996	Stockholm

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträtten för föreningens fastigheter hade 2025 en gällande avgäldsperiod som sträcker sig till 2026-09-30. Avgälden låg under 2025 på 396 tkr. Uppdatering av tomträttsavtalet from Exploateringskontoret innebär ett nytt totalbelopp på 1 127 tkr. Avtalet innebär en gradvis höjning av avgälden med första steg oktober 2026 då den höjs till 688 tkr och det fulla nya beloppet från 2031-10-01 fram till 2036-09-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 057 kvm och 1 lokal om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henning Sjöberg	Ordförande
Fred Lindblom	Styrelseledamot
Alessandro Cadario	Styrelseledamot
Klara Rissler	Suppleant
Elmira Kuziyeva	Suppleant

Valberedning

Mats Norrman
Fred Lindblom
Jan Mattsson

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Lindblom Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Se separat underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Snabba Ryck
Försäkring	Brandkontoret
Hisservice och uttryckning	St Eriks hiss
Lås samt elektroniskt passer- & bokningssystem	Safe Team
Snöröjning och vinterunderhåll	JC Miljöstäd
Städ	Städhuset AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Cura Center
Trädgårdsskötsel	Trappa Trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är överlag stabil med en god kassa. Under 2025 omförhandlades flera avtal, vilket kommer att bidra till lägre kostnader under det kommande året.

Amortering av lån om totalt 900 000 kr genomfördes.

De successiva avgiftshöjningar har motiverats av förväntade ökningar i tomträttsavgäld samt stigande energikostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under 2025 upphandlades flera avtal.

- Avtalet med Stockholms stad om tomträttsavgäld tecknades, där den nya högre avgälden börjar trappas upp från oktober 2026 under en femårsperiod.
- Avtalet om ekonomisk förvaltning med Nabo förlängdes på förbättrade villkor.
- En ny försäkring tecknades med Gjensidige från och med 1 januari 2026, vilket genom upphandling via Nabo gav en nästan halverad årspremie samt förbättrade villkor.
- Ett nytt elavtal med Energi2 tecknades med ett fast pris om 69,90 öre/kWh exklusive moms i ett år, vilket säkrar en lägre nivå jämfört med föregående år.
- Gruppavtal för bredband förhandlades under 2025 med flera leverantörer, vilket resulterade i att ett avtal med Tele2 tecknades i februari 2026 för 1000/1000 fiberLAN. Avtalet träder i kraft i mars 2027 och ger ett mycket förmånligt pris för samtliga medlemmar.

Övriga uppgifter

Hantering av löpande ärenden och fel har fortsatt under året, liksom genomgång och uppdatering av underhållsplanen. Större arbeten och åtgärder under året har varit:

- Uppdateringar genomfördes i föreningslokalen.
- Felsökning och reparationer av hissar beställdes och utfördes.
- Nödtelefonerna i hissarna uppgraderades till 4G.
- Felsökning och reparationer av maskiner i tvättstugorna genomfördes.
- Ett öppet medlemsmöte hölls i november.
- En ny modell för debitering av elförbrukning för elbilar infördes i augusti 2025.
- Fyra telefonabonnemang avslutades.
- Arbetet med att ta fram nya avtal för parkeringsplatser och vindsförråd initierades.
- Beskrining av träd beställdes med planerat utförande i början på 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 740 100	4 600 010	4 386 890	4 032 881
Resultat efter fin. poster	133 004	-162 080	-514 980	-492 039
Soliditet (%)	53	52	52	52
Yttre fond	5 562 228	5 205 978	4 640 978	4 224 459
Taxeringsvärde	196 498 900	196 133 000	196 133 000	196 133 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	784	754	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	84,7	86,3	86,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 356	6 534	6 594	6 613
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 732	5 299	5 347	5 347
Sparande / kvm totalyta, kr	139	123	41	60
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	68	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	147	137	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	17	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	192	221	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	2,01	1,51	1,16
Räntekänslighet (%)	7,79	8,33	8,74	9,44

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 881 000	-	-	16 881 000
Upplåtelseavgifter	12 765 000	-	-	12 765 000
Fond, yttre underhåll	5 205 978	-	356 250	5 562 228
Balanserat resultat	2 136 333	-162 080	-356 250	1 618 003
Årets resultat	-162 080	162 080	133 004	133 004
Eget kapital	36 826 231	0	133 004	36 959 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 618 003
Årets resultat	133 004
Totalt	1 751 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	565 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 375
Balanseras i ny räkning	1 210 382
	1 751 007

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 740 100	4 600 010
Övriga rörelseintäkter	3	11 159	83 326
Summa rörelseintäkter		4 751 259	4 683 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 869 026	-3 079 172
Övriga externa kostnader	9	-233 976	-233 966
Personalkostnader	10	-172 822	-146 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 756	-690 958
Summa rörelsekostnader		-3 942 580	-4 150 354
RÖRELSERESULTAT		808 678	532 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 895	1 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-679 570	-696 392
Summa finansiella poster		-675 675	-695 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		133 004	-162 080
ÅRETS RESULTAT		133 004	-162 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	67 851 372	68 470 548
Markanläggningar	13	67 808	80 240
Maskiner och inventarier	14	169 491	204 639
Summa materiella anläggningstillgångar		68 088 671	68 755 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 088 671	68 755 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 701	51 752
Övriga fordringar	15	8 218	13 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	201 600	304 836
Summa kortfristiga fordringar		230 519	369 737
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	3 500	3 500
Summa kortfristiga placeringar		3 500	3 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 973 472	1 835 385
Summa kassa och bank		1 973 472	1 835 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 207 491	2 208 622
SUMMA TILLGÅNGAR		70 296 162	70 964 049

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Fond för yttre underhåll		5 562 228	5 205 978
Summa bundet eget kapital		35 208 228	34 851 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 618 003	2 136 333
Årets resultat		133 004	-162 080
Summa fritt eget kapital		1 751 007	1 974 253
SUMMA EGET KAPITAL		36 959 235	36 826 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 205 138	32 744 547
Övriga långfristiga skulder		35 919	35 919
Summa långfristiga skulder		19 241 057	32 780 466
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 939 409	300 000
Leverantörsskulder		324 914	289 355
Skatteskulder		13 859	17 604
Övriga kortfristiga skulder		3 256	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	814 432	750 392
Summa kortfristiga skulder		14 095 870	1 357 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 296 162	70 964 049

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	808 678	532 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	666 756	690 958
	1 475 434	1 223 939
Erhållen ränta	3 895	1 330
Erlagd ränta	-656 604	-667 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 726	557 777
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	139 218	12 538
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 143	-8 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 038 087	562 084
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	138 087	262 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 835 385	1 573 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 973 472	1 835 385

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 124 534	3 965 657
Hysesintäkter, lokaler	267 861	260 082
Hysesintäkter, p-platser	245 767	253 972
Övriga intäkter	92 282	117 179
El	9 656	3 120
Summa	4 740 100	4 600 010

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	7
Erhållna bidrag	11 160	0
Försäkringsersättning	0	83 319
Summa	11 159	83 326

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 706	78 890
Besiktning och service	89 373	80 265
Städning	152 986	145 287
Trädgårdsarbete	125 785	162 777
Snöskottning	23 336	47 094
Övrigt	0	3 000
Summa	433 186	517 312

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 498	2 150
Tvättstuga	46 282	27 979
Soprum/miljöanläggning	2 315	0
Dörrar och lås/porttele	45 786	89 111
VA	1 163	2 150
Värme	0	5 550
Ventilation	0	1 912
El	3 788	5 074
Hissar	104 693	91 363
Tak	0	1 319
Försäkringsärenden/vattenskada	64 963	0
Summa	278 488	226 608

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	208 750
Hissar	24 375	0
Summa	24 375	208 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	181 930	148 871
Uppvärmning	917 134	916 760
Vatten	150 239	129 113
Sophämtning	157 169	158 268
Summa	1 406 472	1 353 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 560	131 782
Tomträttsavgälder	396 100	396 100
Kabel-TV	51 184	50 932
Bredband	11 376	9 816
Arvode teknisk förvaltning	0	64 091
Fastighetsskatt	128 286	120 769
Summa	726 506	773 490

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 271	1 568
Programvaror	77	0
Övriga förvaltningskostnader	120 722	125 852
Juridiska kostnader	3 322	11 225
Revisionsarvoden	37 352	32 137
Ekonomisk förvaltning	66 232	63 184
Summa	233 976	233 966

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	133 750	113 500
Sociala avgifter	38 269	31 735
Övriga personalkostnader	803	1 023
Summa	172 822	146 258

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	679 568	696 392
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	679 570	696 392

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 557 375	82 557 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 557 375	82 557 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 086 827	-13 467 651
Årets avskrivning	-619 176	-619 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 706 003	-14 086 827
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 851 372	68 470 548
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 312 900	96 134 000
Taxeringsvärde mark	91 186 000	101 196 000
Summa	196 498 900	197 330 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 376	124 376
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 376	124 376
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 136	-31 704
Årets avskrivning	-12 432	-12 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 568	-44 136
Utgående restvärde enligt plan	67 808	80 240

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	953 514	953 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	953 514	953 514
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-748 875	-689 525
Årets avskrivning	-35 148	-59 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-784 023	-748 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 491	204 639

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 988	10 796
Skattefordringar	230	0
Övriga fordringar	0	2 353
Summa	8 218	13 149

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 602	123 063
Fastighetsskötsel	8 333	0
Försäkringspremier	23 350	139 560
Kabel-TV	13 013	12 796
Bredband	3 114	2 574
Förvaltning	27 188	26 843
Summa	201 600	304 836

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-01	3,91 %	8 875 000	9 175 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,67 %	10 630 138	10 630 138
Stadshypotek	2026-03-01	0,94 %	12 639 409	13 239 409
Summa			32 144 547	33 044 547
Varav kortfristig del			12 939 409	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 644 547 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 076	52 291
El	16 065	14 559
Uppvärmning	121 417	118 908
Utgiftsräntor	51 865	28 899
Vatten	37 651	32 339
Löner	93 000	95 500
Sociala avgifter	29 220	30 006
Förutbetalda avgifter/hyror	409 138	377 890
Summa	814 432	750 392

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens tre lån som förföll i mars 2026 omförhandlades med Stadshypotek till en fast ränta på 2,34 % under ett år. Syftet var att möjliggöra en samordnad omförhandling av två av föreningens lån i mars 2027, då en större volym bedöms ge bättre villkor. I samband med den nya bindningen genomfördes en extra amortering om 300 000 kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Henning Sjöberg
Ordförande

Alessandro Cadario
Styrelseledamot

Fred Lindblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Allians Revision & Redovisning
Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

rkl4AQtk0bx

ENVELOPE ID:

ry4A7Kk0Zx-rkl4AQtk0bx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnparken, 769600-3685 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

397b0e72a01b9efcf1a3f9a8ee58af36f2e055cffb967ba70a25976c657ed2614c22110ba18f446da614b8f8b1a5bd8222f312ad4082080bd87aaa701e3230af

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALESSANDRO CADARIO alecada75@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:37 29.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 139.122.191.226
2. FRED LINDBLOM fredlindblom707@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:45 29.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.255.147
3. Henning Sjöberg henning.sjoberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:20 30.04.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.144
4. PER LINDBLOM per.lindblom@re-allians.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:44 30.04.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.81.206

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnparken

Org.nr 769600-3685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av digital signering

Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:12

DOCUMENT ID:

r1fE07tyA-l

ENVELOPE ID:

rkVRQYkR-e-r1fE07tyA-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kvarnparken personvald.pdf
3 pages

SHA-512:

43e8937337c10b8821f7032ef14ce20a837e4706e8930c
f0c9fcbcaf5360411536ae9468d0735a71209ef5a2479d6
34cb376320ab0dfef6c1191d4fe26236070

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LINDBLOM	Signed	30.04.2026 08:43	eID	Swedish BankID
per.lindblom@re-allians.s	Authenticated	30.04.2026 08:43	Low	IP: 4.223.81.206
e				

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed