



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnbyfallet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-05 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
Kvarnbyterrassen 2	2018	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 007 kvm och 3 lokaler om 12 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 007 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Johansson	Ordförande
Dennis Berglund	Ledamot
Elisabeth Berglund	Ledamot
John Strömblom	Ledamot
Titti Saga Gunda-May Andersson	Ledamot
Lena Westin	Suppleant
Maja Helena Holmgren	Suppleant
Mikael Keränen	Suppleant

Valberedning

Mattias Johansson
Rickard Trulsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Gillmert Auktoriserad revisor Förenade Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. Solceller/IMD och ändrat räkenskapsår.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Taksäkerhetsbesiktning
- 2024 ● Salmsugning av brunnar
- 2025 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Energideklarationer

Planerade underhåll

- 2026** ● Dammbindning golv
Oljning bänkar
- 2027** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2028** ● Taksäkerhet besiktning
Målning ståldörr
Dörrstängare och dörrautomatiker – byte vid behov
Slamsugning brunnar

Avtal med leverantörer

Aptus taggsystem & porttelefon	Assa Abloy
Driftövervakning & larmsändning	KTC Control Väst
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elavtal	Möndal Energi
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	HSB Möndal
Fjärrvärmeavtal	Möndal Energi
Gruppvital TV, Bredband & telefoni	Tele2
Inspektion Hissar	Kiwa Inspecta
Lås & nycklar	BB Gruppen
Serviceavtal Dörrautomatik	Assa Abloy
Serviceavtal Hissar	Kone
Ventilationsservice	Driftkontroll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Möndals Övre Samfällighetsförening, med en andel på 23 %.

Samfälligheten förvaltar möndal Kvarnbyterrassen GA:1 42/194 Kvarnbygaraget. Möndal Kvarnbyterrassen GA:2 23/100 Stationsgaraget. Möndal Kvarnbyterrassen GA:3 23/100 Kvartersgator, p-platser utomhus, grönytor mm. Möndal Kvarnbyterrassen GA:5 2/17 Angöringsgata. Möndal Kvarnbyterrassen GA:6 44/211 Angöringsgata.

Övrig verksamhetsinformation

Det verksamhetsår som redovisas omfattar 1,5 år, eftersom föreningen har övergått till kalenderår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under sommaren 2025 installerades solpaneler på lamellhusets tak. Anläggningen togs i drift i juli 2025. Installationen av individuell mätning och debitering (IMD) påbörjades under hösten och beräknas vara färdigställd under våren 2026. IMD kommer att omfatta el, kallvatten och varmvatten. Föreningen genomförde även en extra amortering om 250 kSEK i samband med omläggning av lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över samtliga avtal i syfte att förbättra både kvalitet och kostnadseffektivitet. Avtalet med HSB avseende fastighetsförvaltning har sagts upp för omförhandling.

Avtalet med Assa Abloy gällande service av dörrautomatiker har inte gett önskat resultat och avslutas därför. Fastighetsskötaren kommer fortsättningsvis att ansvara för dörrautomatikerna, vilket innebär kortare kontaktvägar och förbättrad kvalitet.

Avtalet med Kone Hiss har sagts upp, och ett nytt avtal med Greve Jakob Hiss avseende service och felanmälan av våra hissar träder i kraft under 2026.

Gruppavtalet med Tele2 har omförhandlats och omfattar nu 1000/1000 Mbit, tv och telefoni.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 167 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 703 243	6 876 502	6 439 969	5 673 714
Resultat efter fin. poster	-1 492 230	-2 041 731	-423 912	-825 430
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	6 258 230	5 292 836	4 292 836	3 292 836
Taxeringsvärde	187 600 000	198 127 000	198 127 000	198 127 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	889	833	727	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	85,97	83,89	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 834	14 119	14 240	14 352
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 834	14 119	14 240	14 352
Sparande / kvm totalyta, kr	269	127	365	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	30	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	61	59	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	36	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	131	125	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	3,18	1,25	1,07
Räntekänslighet (%)	9,98	16,27	19,59	-

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 belänad 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 vatten (totalt 267 008 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader samt avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till totalt 4 327 308 kr för den period som årsredovisningen avser. Dessa avskrivningar täcks inte fullt ut av årsavgifterna, vilket medför ett planerat underskott.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till 3 050 314 kr. Under året har

föreningen genomfört omfattande investeringar om totalt 1 424 850 kr, avseende solcellsanläggning, IMD samt VVS-åtgärder. Därutöver har en extra amortering gjorts på föreningens lån. Sammantaget bedöms kassaflödet som mer än tillfredsställande. Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

I samband med övergången till K3-regelverket och införandet av komponentavskrivningar under kommande år kommer föreningen att redovisa planerade underskott. Kassaflödet från den löpande verksamheten förväntas dock fortsatt vara positivt och extra amorteringar kan komma att genomföras i syfte att minska föreningens skuldsättning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	277 310 000	-	-	277 310 000
Fond, yttre underhåll	5 292 836	-34 606	1 000 000	6 258 230
Balanserat resultat	-9 120 233	-2 007 125	-1 000 000	- 12 127 357
Årets resultat	-2 041 731	2 041 731	-1 492 230	- 1 492 230
Eget kapital	271 440 873	0	-1 492 230	269 948 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 127 358
Årets resultat	-1 492 230
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
Totalt	-13 619 588
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-13 619 588

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

Resultaträkning

1 juli - 31 december	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 703 244	6 876 502
Övriga rörelseintäkter	3	5 493	0
Summa rörelseintäkter		10 708 737	6 876 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 072 589	-2 505 606
Övriga externa kostnader	9	-470 809	-227 638
Personalkostnader	10	-340 534	-150 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 327 308	-2 884 872
Summa rörelsekostnader		-8 211 240	-5 768 720
RÖRELSERESULTAT		2 497 497	1 107 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 174	12 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 022 900	-3 162 249
Summa finansiella poster		-3 989 726	-3 149 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 492 230	-2 041 731
ÅRETS RESULTAT		-1 492 230	-2 041 731

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	361 885 470	366 100 278
Maskiner och inventarier	13, 15	1 077 975	0
Pågående projekt	14	234 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		363 197 820	366 100 278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		363 197 820	366 100 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 121	80 369
Övriga fordringar	16	4 580 246	5 057 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	103 710	0
Summa kortfristiga fordringar		4 718 077	5 137 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		293 580	211 371
Summa kassa och bank		293 580	211 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 011 657	5 349 142
SUMMA TILLGÅNGAR		368 209 477	371 449 420

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 310 000	277 310 000
Fond för yttre underhåll		6 258 230	5 292 836
Summa bundet eget kapital		283 568 230	282 602 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 127 357	-9 120 233
Årets resultat		-1 492 230	-2 041 731
Summa fritt eget kapital		-13 619 587	-11 161 963
SUMMA EGET KAPITAL		269 948 643	271 440 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	23 732 000	73 500 000
Summa långfristiga skulder		23 732 000	73 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	73 200 000	25 432 000
Leverantörsskulder		238 219	95 775
Skatteskulder		64 076	29 127
Övriga kortfristiga skulder		75 072	2 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	951 467	948 803
Summa kortfristiga skulder		74 528 834	26 508 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 209 477	371 449 420

Kassaflödesanalys

1 juli - 31 december	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 497 497	1 107 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 327 308	2 884 872
	6 824 805	3 992 654
Erhållen ränta	33 174	20 087
Erlagd ränta	-4 109 738	-2 890 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 748 241	1 121 893
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 051	398 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	339 124	-228 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 050 314	1 291 362
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 424 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 424 850	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-374 536	441 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 150 317	4 708 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 775 781	5 150 317

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnbyfallet 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	9 076 080	5 675 771
Hysesintäkter garage, moms	509 822	665 224
Hysesintäkter förråd	30 112	18 550
Bredband	364 320	242 880
Hyror reklamplats/antennplats, moms	189 369	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-438
Varmvatten, moms	266 727	160 335
Intäkter solel, moms	769	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	220
Övernattnings-/gästlägenhet	79 648	38 030
Pantsättningsavgift	23 220	9 499
Överlåtelseavgift	33 440	20 175
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	69 724	45 105
Vidarefakturerade kostnader	12 913	1 116
Vidarefakturerade kostnader, moms	45 000	0
Öres- och kronutjämning	42	35
Summa	10 703 244	6 876 502

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	18	0
Försäkringsersättning	5 475	0
Summa	5 493	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	449 595	285 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 850	1 478
Besiktningar	2 238	0
Hissbesiktning	21 941	9 968
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	130 388	0
Brandskydd	18 528	7 990
Gemensamma utrymmen	6 484	16 380
Garage/parkering	0	734
Snöröjning/sandning	0	19 648
Serviceavtal	141 650	149 315
Förbrukningsmaterial	8 459	2 935
Summa	786 133	493 698

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostadsrättslägenheter	3 992	744
Trapphus/port/entr	5 386	0
Dörrar och lås/porttele	174 456	109 507
VVS	32 988	11 634
Värmeanläggning/undercentral	42 188	0
Ventilation	73 148	34 150
Elinstallationer	4 959	10 388
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	39 854
Hissar	14 611	86 545
Balkonger/altaner	16 875	0
Summa	368 603	292 822

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Ventilation	0	3 356
Tak	0	31 250
Summa	0	34 606

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	340 867	225 535
Uppvärmning	564 285	427 474
Vatten	406 981	261 959
Summa	1 312 133	914 968

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	62 728	78 411
Kabel-TV	289 302	238 324
Bredband	31 900	20 809
Samfällighetsavgifter	123 626	417 405
Fastighetsskatt	64 076	14 563
Korr. fastighetsskatt	34 089	0
Summa	605 721	769 512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	3 564	4 521
Inkassokostnader	674	514
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	27 500
Styrelseomkostnader	6 540	1 655
Föreningskostnader	7 203	3 050
Förvaltningsarvode enl avtal	240 445	126 958
Överlåtelsekostnad	36 784	30 920
Pantsättningskostnad	33 980	15 548
Övriga förvaltningsarvoden	33 500	0
Administration	34 880	3 711
Konsultkostnader	36 238	5 012
Bostadsrätterna Sverige	8 250	8 250
Summa	470 809	227 638

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	261 595	114 600
Arbetsgivaravgifter	78 939	36 004
Summa	340 534	150 604

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	4 021 543	3 162 055
Dröjsmålsränta	100	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 257	194
Summa	4 022 900	3 162 249

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	383 419 208	383 419 208
Årets inköp	112 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	383 531 708	383 419 208
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 318 930	-14 434 058
Årets avskrivning	-4 327 308	-2 884 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 646 238	-17 318 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	361 885 470	366 100 278
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 931 700</i>	<i>94 931 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	29 600 000	37 400 000
Summa	187 600 000	191 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 077 975	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 077 975	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 077 975	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-06-30
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	234 375	0
Summa pågående arbeten	234 375	0

NOT 15, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-06-30
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 077 975	0
Summa pågående arbeten	1 077 975	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-06-30
Skattekonto	97 338	16 733
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	707	101 723
Transaktionskonto	3 423 809	3 888 946
Borgo räntekonto	1 058 392	1 050 000
Summa	4 580 246	5 057 402

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	15 363	0
Förutbet försäkr premier	31 361	0
Förutbet kabel-TV	55 757	0
Förutbet bredband	1 025	0
Upplupna intäkter	204	0
Summa	103 710	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-06-30
Handelsbanken	2026-06-30	2,33 %	35 000 000	35 000 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	8 182 000	8 432 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	15 550 000	15 800 000
Handelsbanken	2026-06-30	2,33 %	38 200 000	39 700 000
Summa			96 932 000	98 932 000
Varav kortfristig del			73 200 000	25 432 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 932 000 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	2024-06-30
Upplupna kostnader	24 017	0
Uppl kostn el	18 407	0
Uppl kostnad Värme	43 656	0
Uppl kostn räntor	185 637	272 475
Uppl kostn vatten	0	59 204
Uppl kostn bredband	325	0
Uppl kostnad arvoden	62 130	62 130
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 521	19 521
Förutbet hyror/avgifter	597 774	535 473
Summa	951 467	948 803

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-06-30
Fastighetsinteckning	106 482 000	106 482 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planerar att under 2026 återgå till minst den tidigare amorteringsplanen, beroende på det förbättrade ränteläget. Det planeras även en extra amortering, då den riskfria besparing som erhålls genom att amortera på skulderna vida överstiger den ränta som erhålls på transaktions- och sparkonton. Avgiften justerades med 2 % vid årsskiftet 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Möln dal

Dennis Berglund
Ledamot

Elisabeth Berglund
Ledamot

John Strömblom
Ledamot

Klas Johansson
Ordförande

Titti Saga Gunda-May Andersson
Ledamot

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

Förenade Revisorer
Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 15:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 10:00

DOCUMENT ID:

SJz-QZt05Wx

ENVELOPE ID:

B1JQbtCqbg-SJz-QZt05Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnbyfallet, 769630-0396 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

651c06aa51dd8e228638c25b684a6520363d9dc336c89
20f6d71a3f742e70678e093109a83f4f0077d08b08a7b8
cc5114c125fde45b73b5bdc7d70d1d207d35b

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. DENNIS BERGLUND dennis.berglund@hotmail.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:30 23.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.167.14
2. KLAS JOHANSSON klas.em.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 19:59 23.03.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.24
3. ELISABETH BERGLUND elisabeth.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:10 23.03.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.165.177
4. Titti Saga Gunda-May Andersson titti@winbas.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:18 23.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.52.14
5. JOHN DANIEL STRÖMBLOM john.stromblom@outlook.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:25 24.03.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.197.8
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:50 24.03.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

* 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 Kvarnbyfallet
Org.nr. 769630-0396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbyfallet för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-12-31.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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 upphöra med 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 Kvarnbyfallet för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.03.2026 10:00

DOCUMENT ID:

HkZXWKA5be

ENVELOPE ID:

BkCGbYCCWL-HkZXWKA5be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

96441dd86a4dd2f27db2119cd8021cf0aae8c3ae0379cb
7f6690983264d8bea1aacb61319ace1dbedb2546a29b0
0d57fac4d13586555a6afeb67fbb9a82bb0d9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	Signed	24.03.2026 15:51	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	24.03.2026 15:50	Low	IP: 62.63.197.6

* 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