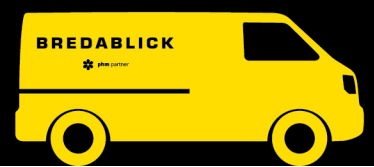


Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Org.nr: 716445-2067

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden, 716445-2067, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening där man har en andel om 22 %. Samfälligheten förvaltar gemensamma områden utomhus så som gångvägar, rabatter och hiss samt föreningens vattenförsörjning samt avlopp. Föreningen tar även del av sopsugsanläggningen GA:10 vilken förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningen är även del av Eriksbergs Samverkansförening.

Styrelse

Ordförande	Ann-Christine Andernil	2027
Ledamot	Christer Ställvik	2026
Ledamot	Per Wiklund	2026
Ledamot	Johnny Bergman	2026
Ledamot	Mats Herner	2027
Suppleant	Eva Martinsson	2026
Suppleant	Annamaria Feldt	2026
Suppleant	Jonas Didoff	2026
Suppleant	Johannes Heidt	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Johan Segeborn
Lena Hansson Dijnér
Iwona Janowska-Szamlewska

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 7:7 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Bratteråsgatan 70, 72 och 74.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger även nyttjanderätt av 42 garageplatser vilka hyrs ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	28	7	4	2

Total tomtarea:	1993	kvm
Total bostadsarea:	4 115	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	GUAB
Kabel-TV	Allente
Städning	Rimab Facility Service
Sopsugsanläggning	Eriksbergs Samfällighetsförening
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Vatten och avlopp	Juvel Samfällighetsförening
Fastighetsjour/ventilation	APS Drift & Underhåll
Serviceavtal hissar	Kone
Garageupplåtelse	Deckhuset
Serviceavtal mattor	Rimab Facility Service
Bredband	Bahnhof



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 104 895 kr (106 104 kr 2024) och planerat underhåll för 78 911 kr (78 475 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-30 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 450 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 109 kr per kvm.

Utförda åtgärder

År

Konvertering armaturer till LED	2025
Putsning och målning stålbalkar	2024
Renovering av skorsten	2023
Montering av regnskydd över entréer	2023
Byte av entré och trapphusbelysning	2022
Energideklaration	2022
Målning av entré och balkar	2022
Utökning med larmdon i trapphus 72	2021
OVK besiktning	2021
Radonmätning	2020-2021
Total brandöversyn inkl bl.a installation av nya larmanordningar	2020
Installation av posttelefonsystem	2020
Infomationstavlor och kameraövervakning	2020
Viss utsmyckning av hissar	2020
Säkerhetsbesiktning av tak	2020
Installation av nytt styrsystem värme/ventilation	2019
Lagning av steg vid entré	2019
Fasadöversyn/förbättringar	2018
OVK besiktning	2018
Rengöring av ventilationskanaler	2018
Målning av entréer och trall	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2026-01-01.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och tv från 251201.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 024	3 995	3 836	3 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 461	- 486	- 648	- 891
Förändring av underhållsfond, tkr	371	350	110	-58
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	195	191	269	193
Sparande, kr/kvm	157	150	169	151
Soliditet, (%)	75	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	856	837	791	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	86	85	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	854	837	790	718
Driftkostnad, kr/kvm	520	520	475	489
Energikostnad, kr/kvm	218	202	190	200
Ränta, kr/kvm	192	195	188	78
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	109	104	104	104
Skuldsättning, kr/kvm	8 234	8 319	8 403	8 505
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 234	8 319	8 403	8 505
Räntekänslighet, (%)	10	10	11	12
Snittränta, (%)	2.34	2.35	2.23	0.91

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 461 109 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 1 026 823 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter samt underhållskostnaderna på 78 911 kr uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 644 625 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	107 840 000	3 425 199	- 5 744 577	- 486 091
Disposition enligt föreningsstämma			-486 091	486 091
Avsättning till underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-78 911	78 911	
Årets resultat				- 461 109
Vid årets slut	107 840 000	3 796 288	- 6 601 757	- 461 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 230 668
Årets resultat före fondändring	- 461 109
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 450 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	78 911
Summa över/underskott	- 7 062 866

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 062 866
Totalt	- 7 062 866

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 970 677

3 958 716

Övriga rörelseintäkter

3

53 384

36 287

Summa rörelseintäkter

4 024 061

3 995 003

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 324 864

-2 326 124

Övriga kostnader

5

-203 100

-178 310

Personalkostnader

6

-145 299

-154 971

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 026 823

-1 026 823

Summa rörelsekostnader

-3 700 086

-3 686 228

RÖRELSERESULTAT

323 975

308 775

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 324

9 262

Räntekostnader och liknande resultatposter

-791 408

-804 128

Summa finansiella poster

-785 084

-794 866

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-461 109

-486 091

RESULTAT FÖRE SKATT

-461 109

-486 091

ÅRETS RESULTAT

-461 109

-486 091





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	136 758 567	137 717 388
Inventarier, maskiner och installationer	10	289 914	307 916
Summa materiella anläggningstillgångar		137 048 481	138 025 304
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		850 000	900 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		850 000	900 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 898 481	138 925 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 070	0
Övriga fordringar		57 786	54 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	281 115	327 194
Summa kortfristiga fordringar		342 971	381 900
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 106 832	1 114 750
Summa kassa och bank		1 106 832	1 114 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 449 803	1 496 650
SUMMA TILLGÅNGAR		139 348 284	140 421 954



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		3 796 288	3 425 199
Summa bundet eget kapital		111 636 288	111 265 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 601 757	-5 744 577
Årets resultat		-461 109	-486 091
Summa fritt eget kapital		-7 062 866	-6 230 668
SUMMA EGET KAPITAL		104 573 422	105 034 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	15 761 560	11 763 615
Summa långfristiga skulder		15 761 560	11 763 615
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 761 560	11 763 615
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	18 122 465	22 468 410
Leverantörsskulder		130 538	451 468
Skatteskulder		11 351	5 805
Övriga skulder		5 040	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	743 908	698 125
Summa kortfristiga skulder		19 013 302	23 623 808
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 013 302	23 623 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 348 284	140 421 954



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	323 975	308 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 823	1 026 823
Summa	1 350 798	1 335 598
Erhållen ränta	6 324	9 262
Erlagd ränta	-791 408	-804 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 714	540 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	38 928	-19 253
Förändring av rörelseskulder	-264 560	240 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 082	761 550
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-348 000	-348 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 000	-348 000
Årets kassaflöde	-7 918	413 550
Likvida medel vid årets början	1 114 750	701 200
Likvida medel vid årets slut	1 106 832	1 114 750



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	20-25 år
Hysesrätt till garage	25 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 514 272	3 445 332
Hyror p-platser/garage	456 405	513 384
Totalt årsavgifter och hyror	3 970 677	3 958 716



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2025

2024

4 843
16 022
22 407
10 112

17 755
7 165
11 367
0

Totalt övriga rörelseintäkter

53 384

36 287

I posten "Övriga intäkter" ingår det under 2025 bl.a. 9 936 kr i form av pantsättningsavgifter och 6 784 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Samfälligheter
Förbrukningsmaterial
Hyreskostnader
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

156 025
529 545
211 938
108 734
97 201
34 712
12 415
9 360
87 396
0
72 599
6 036
60 345
88 732
9 903
554 400
101 716

143 727
572 087
116 206
85 032
80 618
59 891
12 174
10 435
90 857
6 611
36 924
10 041
63 995
199 776
2 601
554 400
96 170

2 141 057

2 141 545

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Klottersanering
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

2 131
13 294
12 077
0
22 208
25 854
5 143
2 577
839
1 813
11 968
6 992

0
0
12 161
263
13 571
27 934
0
41 007
0
0
0
11 169

104 895

106 104

Planerat underhåll

Huskropp, fasader
Armaturer, gemensamma utrymmen

0
78 911

78 475
0

78 911

78 475

Totalt fastighetskostnader

2 324 864

2 326 124



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 380	6 380
Förvaltningskostnader	149 037	134 744
Revision	18 675	17 900
Tele och post	5 896	3 318
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-24	0
Bankkostnader	1 684	1 306
Hyra av anläggningstillgångar	3 000	0
IT-tjänster	6 530	1 679
Övriga externa tjänster	10 425	10 425
Övriga externa kostnader	1 497	2 558
Totalt övriga kostnader	203 100	178 310

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	120 600	124 200
Sociala kostnader	24 699	30 771
Totalt personalkostnader	145 299	154 971

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	958 821	958 821
Inventarier, maskiner och installationer	18 002	18 002
Immateriella anläggningstillgångar	50 000	50 000
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 026 823	1 026 823

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	110 930 000	110 930 000
Mark	38 000 000	38 000 000
Utgående anskaffningsvärden	148 930 000	148 930 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 212 612	- 10 253 791
Årets avskrivning på byggnader	- 958 821	- 958 821
Utgående avskrivningar	-12 171 433	-11 212 612
Utgående redovisat värde	136 758 567	137 717 388
<i>Varav</i>		
Byggnader	98 758 567	99 717 388
Mark	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	93 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	51 000 000
	127 000 000	143 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	127 000 000	143 000 000
	127 000 000	143 000 000



Not 9. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar			41 090 000	41 090 000
Summa:			41 090 000	41 090 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer			2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			394 552	394 552
Utgående anskaffningsvärden			394 552	394 552
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 86 636	- 68 634
Årets avskrivningar			- 18 002	- 18 002
Utgående avskrivningar			- 104 638	- 86 636
Utgående redovisat värde			289 914	307 916
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalad försäkring			60 340	60 345
Förutbetalda kostnader			220 775	266 849
Summa			281 115	327 194
Not 12. Kassa och bank			2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			887 852	1 096 336
Placeringskonto Nordea			218 980	18 414
Summa			1 106 832	1 114 750
Not 13. Förfall fastighetslån			2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			18 122 465	22 468 410
Förfaller 2-5 år från balansdagen			15 761 560	11 763 615
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			33 884 025	34 232 025
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2027-05-19	2,75 %	6 031 160	6 031 160
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	0,93 %	6 253 040	6 253 040
Fastighetslån Nordea	2026-05-13	2,31 %	6 344 275	6 692 275
Fastighetslån Nordea	2028-01-19	2,91 %	9 730 400	9 730 400
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,70 %	5 525 150	5 525 150
Summa skulder till kreditinstitut			33 884 025	34 232 025



Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	132 701	146 392
Förutbetalda intäkter	355 160	292 801
Upplupna revisionsarvoden	18 700	17 900
Upplupna kostnader	82 797	90 425
Summa	743 908	698 125



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Ann-Christine Andernil
Ordförande

Christer Ställvik
Ledamot

Per Wiklund
Ledamot

Johnny Bergman
Ledamot

Mats Herner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

qendresa shabani • 21.04.2026 15:25

DOCUMENT ID:

rJFhcxBTbI

ENVELOPE ID:

ByF29lrTZe-rJFhcxBTbI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kvarnen p
å Norra Älvstranden.pdf
17 pages

SHA-512:

b0a6e492a51f6beb7b3188aa84b6057e74842c0c2f0c83
9e985281cc2a93cbc3af6a1937a1d6c0482bd69519fe83
4ac1cb994f0daf0ef015f8278ebb6d524922

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
Mats Herner	 Signed	21.04.2026 15:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/04/05)
	Authenticated	21.04.2026 15:25	Low	
Johny Bergman	 Signed	21.04.2026 15:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/03/26)
	Authenticated	21.04.2026 15:52	Low	
ANN-CHRISTINE ANDERNIL	 Signed	21.04.2026 19:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/11/10)
	Authenticated	21.04.2026 19:35	Low	
Bo Christer Ställvik	 Signed	22.04.2026 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/05/18)
	Authenticated	21.04.2026 21:28	Low	
PER WIKLUND	 Signed	23.04.2026 23:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/10/04)
	Authenticated	23.04.2026 23:06	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	 Signed	27.04.2026 10:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	27.04.2026 10:46	Low	

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden

Org.nr. 716445-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2025.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



RB 2025 716445-2067 (2026-04-20).pdf

(50856 byte)

SHA-512: c193bb27594df3e17d93b35184dec9e0e8e82
a36e3f1475ddf1b8f32e401bd6784d387dc6d0c8a6c04a
6aefc8ba184d790e0d95ce998b01f507d60329ff4615a

Underskrifter

2026-04-27 10:48:40 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Kvarnen på Norra Älvstranden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ab40c4dee91c53089aeb7beb1be71d98be48003e1c5f0bba884826ef07e88091974c7f3f7b6355372713ed6c17ea6e7e72f7f6706823018722193dde67599755



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

