



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden

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
Upplysning vid förlust	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. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-29 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
Ormsta 1:52	2001	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 81 bostadsrätter om totalt 7 864 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 864 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Petersson	Ordförande
Cindy Andersson	Styrelseledamot
Elzbieta Anna Piech Filipczuk	Styrelseledamot
Erika Karlbom	Styrelseledamot
Hanna Gustafsson	Styrelseledamot
Robert Mikael Östling	Suppleant
Nadja Ceraolo Jansson	Suppleant
Casper Henrik Nilsson	Suppleant

Valberedning

Rafael Lipka
Bakhtiar Karadaghi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-14. Val av nya styrelsemedlemmar samt behandling av inkomna motioner.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2018-2020 | ● Renovering av tvättstugor
Utbyte av stamventiler - Jarla Rör.
Ny undercentral - P.O Eriksson Rör AB.
Nya trapphus utomhus - ASK Bygg AB.
Utbyte av balkonger - Balcona AB. |
| 2021 | ● Installation av 9 st laddboxar - Jemseby Elektriska AB.
Ny cirkulationspump - Jarla Rör AB. |
| 2021-2023 | ● Byte av dörrar och målning av samtliga sophus - MFT Entreprenad AB.
Byte av altan/balkongdörrar. MFT Entreprenad AB.
Gavelrenovering - MFT Entreprenad AB.
Byte av entré- och förrådsdörrar - MFT Entreprenad AB.
Renovering av fasader samt fönster - MFT Entreprenad AB. |
| 2022 | ● Ny lekplatsutrustning - Lappset
Stamspolning - Solna Högtrycksspolning AB
Ny styrenhet till underhållscentralen - Energisparkonsult AB |
| 2024 | ● Spolning av dagvattenbrunnar - Solna Högtryck AB.
Installation av 1 laddbox - Jemseby Elektriska AB. |
| 2025 | ● Installation av två hjärtstartare i området
Installation av fjärravläsning laddboxar - Waybler AB. |

Planerade underhåll

- 2026** ● Injustering, byte av samtliga radiatorventiler och termostater - Assemblin Energiptimering
Stamspolning - Swoosh
Underhåll av takpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättsförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 602 621	7 232 474	6 912 135	6 429 536
Resultat efter fin. poster	-398 078	-208 040	39 751	865 986
Soliditet (%)	9	9	9	10
Yttre fond	13 200 227	10 996 424	8 714 621	6 536 806
Taxeringsvärde	146 000 000	144 000 000	144 000 000	144 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	905	861	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	98,4	97,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 278	9 508	9 882	8 746
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 278	9 508	9 882	8 746
Sparande / kvm totalyta, kr	217	240	239	307
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	17	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	137	138	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	114	85	62	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	244	217	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	2,05	1,54	-
Räntekänslighet (%)	9,94	10,51	11,48	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror delvis på ökade kostnader för vatten som följd av att kommunens VA-taxor höjdes med 18 procent i april 2025.

Nytt för året är att arvoden redovisas så att de omfattar både innevarande år och nästkommande period, vilket har medfört en ökning av den redovisade kostnaden med cirka 50 procent, även om motsvarande utbetalningar inte har skett. Därutöver har flera lån löpt ut under året vilket ökat föreningens räntekostnader.

Resultatet påverkas även av avskrivningar, vilka utgör bokföringsmässiga kostnader och inte påverkar föreningens kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	80 000	-	-	80 000
Fond, yttre underhåll	10 996 424	-78 000	2 203 803	13 200 227
Balanserat resultat	-3 264 632	-130 040	-2 203 803	-5 676 475
Årets resultat	-208 040	208 040	-398 078	-398 078
Eget kapital	7 603 752	0	-398 078	7 205 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 394 672
Årets resultat	-398 078
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 281 803
Totalt	-6 074 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	80 626
Balanseras i ny räkning	-5 993 927

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	7 602 621	7 232 474
Övriga rörelseintäkter	3	1 300	0
Summa rörelseintäkter		7 603 921	7 232 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 635 732	-3 414 202
Övriga externa kostnader	9	-271 317	-198 416
Personalkostnader	10	-447 057	-275 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 020 512	-2 019 822
Summa rörelsekostnader		-6 374 619	-5 907 612
RÖRELSERESULTAT		1 229 302	1 324 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 564	31 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 659 944	-1 564 387
Summa finansiella poster		-1 627 381	-1 532 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-398 078	-208 040
ÅRETS RESULTAT		-398 078	-208 040

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	78 140 566	80 142 250
Markanläggningar	13	120 810	139 638
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 261 376	80 281 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 261 376	80 281 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 961	41 568
Övriga fordringar	15	1 982 994	2 035 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	268 583	250 032
Summa kortfristiga fordringar		2 343 538	2 327 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 032 529	1 009 226
Summa kassa och bank		1 032 529	1 009 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 376 067	3 336 394
SUMMA TILLGÅNGAR		81 637 444	83 618 282

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		13 200 227	10 996 424
Summa bundet eget kapital		13 280 227	11 076 424
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 676 475	-3 264 632
Årets resultat		-398 078	-208 040
Summa ansamlad förlust		-6 074 553	-3 472 672
SUMMA EGET KAPITAL		7 205 674	7 603 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 150 000	37 289 348
Summa långfristiga skulder		55 150 000	37 289 348
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 809 348	37 510 000
Leverantörsskulder		323 225	306 087
Skatteskulder		12 716	18 244
Övriga kortfristiga skulder		34 298	31 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 102 183	859 724
Summa kortfristiga skulder		19 281 770	38 725 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 637 444	83 618 282

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 229 302	1 324 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 020 512	2 019 822
	3 249 814	3 344 684
Erhållen ränta	32 564	31 485
Erlagd ränta	-1 634 569	-1 525 033
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 647 809	1 851 136
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 492	44 212
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	231 865	59 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 810 182	1 954 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-25 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 803
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 840 000	-2 945 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 840 000	-2 945 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 818	-1 015 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 939 622	3 955 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 909 803	2 939 622

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnhöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

El	1,67 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,52 - 6,60 %
Ventilation	3,33 - 6,60 %
Sekundärbyggnader	2,88 - 10,00 %
Stomme och grund	1,17 - 3,15 %
Stamledningar VA	3,33 - 3,37 %
Yttertak	4,05 %
Dörrar & portar	4,05 - 6,67 %
Fasader	2,50 - 4,05 %
Fönster	4,05 %
Markanläggningar	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 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

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

Föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av el IMD.

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	7 338 750	7 111 716
Hysesintäkter p-plats	251	0
Hysesintäkter p-plats, moms	26 529	34 448
Intäkt parkeringsbolag, moms	21 942	0
IntäktParkeringsbolag	2 190	0
Fast tillägg elbilsaddning	70 845	68 432
Elintäkter laddstolpe moms	18 196	0
Påminnelseavgift	660	540
Dröjsmålsränta	0	82
Pantsättningsavgift	21 387	8 451
Överlåtelseavgift	24 696	8 478
Administrativ avgift	1 176	343
Vidarefakturerade kostnader	76 000	0
Öres- och kronutjämning	-1	-16
Summa	7 602 621	7 232 474

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 300	0
Summa	1 300	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 266
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	62 011
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	152 948	47 594
Städning enligt avtal	15 000	16 500
Besiktningar	20 382	4 375
Gårdkostnader	1 637	0
Gemensamma utrymmen	797	0
Sopphantering	7 419	4 750
Garage/parkering	-3 157	6 849
Snöröjning/sandning	99 611	112 293
Serviceavtal	30 062	18 392
Förbrukningsmaterial	4 031	36 960
Summa	328 730	314 990

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	7 542	0
Tvättstuga	20 657	19 309
Sophantering/återvinning	6 875	0
Dörrar och lås/porttele	5 566	0
VVS	18 588	139 476
Värmeanläggning/undercentral	9 375	4 475
Ventilation	8 528	4 576
Elinstallationer	26 720	34 194
Tele/TV/bredband/porttelefon	27 363	0
Tak	0	10 930
Fönster	10 052	0
Vattenskada	21 916	0
Skador/klotter/skadegörelse	31 250	26 381
Summa	194 432	239 341

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	80 626	0
Mark/gård/utemiljö	0	78 000
Summa	80 626	78 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	180 309	177 143
Uppvärmning	1 105 230	1 074 255
Vatten	899 032	671 823
Sophämtning/renhållning	213 925	206 084
Grovsopor	0	13 898
Summa	2 398 496	2 143 203

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 164	148 497
Kabel-TV	339 228	284 369
Bredband	16 412	73 772
Fastighetsskatt	139 644	132 030
Summa	633 448	638 668

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 938	0
Inkassokostnader	3 053	6 737
Revisionsarvoden extern revisor	67 500	32 500
Styrelseomkostnader	4 720	0
Fritids och trivselkostnader	5 518	5 745
Föreningskostnader	16 440	488
Förvaltningsarvode enl avtal	100 113	95 517
Överlåtelsekostnad	20 580	10 030
Pantsättningskostnad	24 403	14 620
Administration	16 754	20 287
Konsultkostnader	0	12 491
Bostadsrätterna Sverige	7 300	0
Summa	271 317	198 416

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	337 900	209 400
Övriga arvoden	2 997	0
Arbetsgivaravgifter	106 160	65 772
Summa	447 057	275 172

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 659 769	1 564 387
Dröjsmålsränta	175	0
Summa	1 659 944	1 564 387

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 513 766	99 487 963
Årets inköp	0	25 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 513 766	99 513 766
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 371 516	-17 371 122
Årets avskrivning	-2 001 684	-2 000 394
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 373 200	-19 371 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 140 566	80 142 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	41 000 000
Summa	146 000 000	144 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 277	188 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 277	188 277
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 639	-29 811
Årets avskrivning	-18 828	-18 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 467	-48 639
Utgående restvärde enligt plan	120 810	139 638

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	957 458	957 458
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	957 458	957 458
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-957 458	-956 858
Årets avskrivning	0	-600
Utgående ackumulerad avskrivning	-957 458	-957 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100 194	100 930
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 526	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 242
Transaktionskonto	819 057	860 096
Borgo räntekonto	1 058 218	1 070 300
Summa	1 982 994	2 035 568

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 545	9 883
Förutbet försäkr premier	150 223	149 720
Förutbet kabel-TV	85 569	84 807
Förutbet bredband	812	5 622
Upplupna intäkter	16 434	0
Summa	268 583	250 032

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-12-01	3,09 %	16 720 000	16 720 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,68 %	15 969 348	15 969 348
Handelsbanken	2028-09-30	2,77 %	8 950 000	8 950 000
Handelsbanken	2029-03-01	2,94 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	2,95 %	13 235 000	14 095 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,26 %	8 085 000	9 065 000
Summa			72 959 348	74 799 348
Varav kortfristig del			17 809 348	37 510 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 759 348 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 466	1 613
Uppl kostn el	17 205	19 733
Uppl kostnad Värme	137 917	139 079
Uppl kostn räntor	110 212	84 837
Uppl kostnad arvoden	126 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 589	0
Förutbet hyror/avgifter	628 044	614 462
Beräkn arvode revision	33 750	0
Summa	1 102 183	859 724

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 654 000	95 654 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Vallentuna

Cindy Andersson
Styrelseledamot

Elzbieta Anna Piech Filipczuk
Styrelseledamot

Erika Karlbom
Styrelseledamot

Hanna Gustafsson
Styrelseledamot

Malin Petersson
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

HksSYI02ZI

ENVELOPE ID:

SJjBY8A2ZI-HksSYI02ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnhöjden, 769606-9694 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a662bae658b76c41bcc361886177459143760fb5c4bec934f0e07053a9e106c590df6b059b468454b13cf470088ce8f9a42414ff84764e5ece7fa1402adf7875

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. CINDY ANDERSSON kvarnhojdenekonomi2025@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:45 16.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.153
2. ELZBIETA ANNA PIECH FI LIPCZUK kvarnhojdensekreterare25@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:41 16.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.115
3. Erika Karin Karlbom e_karl bom@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:11 21.04.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.127
4. Malin Anna Sofie Petersson milla_p93@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:23 22.04.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.254
5. HANNA BIRGITTA PATHM INI GUSTAFSSON kvarnhojdenfastighet2025@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:06 22.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.24
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:25 23.04.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.224.232

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNHÖJDEN

Org.nr 769606-9694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNHÖJDEN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNHÖJDENS 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARNHÖJDEN för år 2025 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 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 provar 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 min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

S1nBYLCh-x

ENVELOPE ID:

HysHY80nZI-S1nBYLCh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENING KVARN
HÖJDEN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

35268f4ceead0c0ff4c522ffd146bccd5e373a990103f9bc
8596abcc10f4040aab3c104d85a4fc537d154e5325e743
cd344d9cb5a7eb3aab458acee16138ac9a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	23.04.2026 20:25	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	23.04.2026 17:04	Low	IP: 90.143.224.232

* 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