

# Årsredovisning 2025

## Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden

769628-9508



 HkYjV2q9-g-HyXks429cWI

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden

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

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sannegården 7:12	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 4 981 kvm. Byggnadernas totalyta inkl garage är 5488 kvm.

### Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns också hissar, elcentral/elrum, fläktrum, telerum och undercentral för fjärrvärme och vatten. I garagen är samtliga parkeringsplatser utrustade med laddstationer för laddbara bilar.

#### Styrelsens sammansättning

Pontus Eriksson	Ordförande
Jenny Tönnerberg	Styrelseledamot
Kjell Bye	Styrelseledamot
Sarah Gustafsson	Styrelseledamot
Ulrika Johannesson	Styrelseledamot
Anders Leifsson	Suppleant
Billy Axelsson	Suppleant
Dennis Jovic	Suppleant

#### Valberedning

Viveka Pihlquist  
Sören Gunnarsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Carina Westlund Myrén	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

(Numer bytt till "Smarta Städ" via Samfälligheten) - Städ	TidX
(Numer bytt till APS) - Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning	GUAB
Dörr- & låssystem - Löpande avtal	Certego
Ekonomisk / finansiell förvaltning	Simpleko
Hiss-service	AB
Städ gemensamma ytor	Kone
Teknisk förvaltning/bistånd inkl. fastighetsjour - Behovsanpassat avrop	Smarta
	Städ
	APS

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighetsförening 717912-4735, Ga35, med en andel på 10.5%.

Samfälligheten förvaltar all yttre skötsel från fasadliv: Belysning, grönytor, snöskötsel, grusupptagning, etc.

## Övrig verksamhetsinformation

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 avseende sopsug (förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening) och även gemensamhetsanläggningar avseende vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar. Gemensamhetsanläggning för trappa och köryta är ännu inte inrättad.

### Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spillvattenledning till förmån för fastigheten Göteborg Rödjan 727:38. Föreningen upplåter även servitut avseende vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar till förmån för fastigheten Sannegården 7:5 samt servitut avseende dagvattenledningar till förmån för fastigheten Sannegården 7:11.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 5% efter årsskiftet till 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt teknisk förvaltning från GUAB till APS.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 114 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 721 163	4 541 956	4 124 402	3 933 869
Resultat efter fin. poster	243 790	205 566	456 906	198 300
Soliditet (%)	82	82	81	80
Yttre fond	2 206 942	1 907 512	1 608 082	1 308 652
Taxeringsvärde	180 651 000	199 849 000	199 849 000	199 849 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	788	718	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	86,4	86,7	86,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 274	8 631	8 926	9 282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 510	7 833	8 101	8 424
Sparande / kvm totalyta, kr	322	296	342	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	30	34	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	75	59	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	28	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	132	120	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,84	0,85	0,86
Räntekänslighet (%)	10,03	10,95	12,43	13,64

**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 vatten (totalt 45 330 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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	113 712 000	-	-	113 712 000
Upplåtelseavgifter	75 803 000	-	-	75 803 000
Fond, yttre underhåll	1 907 512	-	299 430	2 206 942
Balanserat resultat	2 049 959	205 566	-299 430	1 956 095
Årets resultat	205 566	-205 566	243 790	243 790
<b>Eget kapital</b>	<b>193 678 037</b>	<b>0</b>	<b>243 790</b>	<b>193 921 827</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 956 095
Årets resultat	243 790
<b>Totalt</b>	<b>2 199 885</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	149 430
Att från yttre fond i anspråk ta	-102 858
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	150 000
Balanseras i ny räkning	2 003 313
	<b>2 199 885</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 721 163	4 541 956
Övriga rörelseintäkter	3	6 275	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 727 438</b>	<b>4 541 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 751 779	-1 665 823
Övriga externa kostnader	9	-323 182	-349 056
Personalkostnader	10	-118 849	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 419 300	-1 419 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 613 111</b>	<b>-3 553 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 114 327</b>	<b>988 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 641	22 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 178	-805 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-870 537</b>	<b>-782 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>243 790</b>	<b>205 566</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>243 790</b>	<b>205 566</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	233 783 820	235 121 676
Maskiner, inventarier och installationer	12	61 065	142 509
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>233 844 885</b>	<b>235 264 185</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>233 844 885</b>	<b>235 264 185</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 122	23 147
Övriga fordringar	13	55 476	57 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 183	153 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 781</b>	<b>234 259</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	900 000	750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		973 258	1 298 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>973 258</b>	<b>1 298 506</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 104 039</b>	<b>2 282 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 948 924</b>	<b>237 546 950</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		189 515 000	189 515 000
Fond för yttre underhåll		2 206 942	1 907 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>191 721 942</b>	<b>191 422 512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 956 095	2 049 959
Årets resultat		243 790	205 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 199 885</b>	<b>2 255 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>193 921 827</b>	<b>193 678 037</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 215 252	42 988 604
Leverantörsskulder		104 004	264 904
Skatteskulder		0	1 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	707 841	613 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 027 097</b>	<b>43 868 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>235 948 924</b>	<b>237 546 950</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 114 327</b>	<b>988 182</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 419 300	1 419 300
	<b>2 533 627</b>	<b>2 407 482</b>
Erhållen ränta	17 641	22 763
Erlagd ränta	-844 390	-770 413
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 706 878</b>	<b>1 659 832</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 478	-45 409
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-112 253	121 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 598 104</b>	<b>1 736 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 773 352	-1 469 608
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 773 352</b>	<b>-1 469 608</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-325 248</b>	<b>116 565</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 298 506</b>	<b>1 181 941</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>973 258</b>	<b>1 298 506</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	20,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	3 990 802	3 773 046
Hysesintäkter, p-platser	604 950	586 058
Intäkter, bredband	71 040	71 040
Intäkter, varmvatten	31 767	81 641
Övriga intäkter	22 604	30 171
<b>Summa</b>	<b>4 721 163</b>	<b>4 541 956</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övrigt	6 275	-4
<b>Summa</b>	<b>6 275</b>	<b>-4</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övrigt	6 570	3 830
Städning	186 725	38 500
Fastighetsskötsel	0	174 399
Besiktning och service	98 884	147 689
Trädgårdsarbete	12 541	5 170
<b>Summa</b>	<b>304 720</b>	<b>369 588</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	173 414	265 546
Försäkringsskador	10 163	0
<b>Summa</b>	<b>183 577</b>	<b>265 546</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	102 858	0
<b>Summa</b>	<b>102 858</b>	<b>0</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	159 507	162 913
Uppvärmning	428 672	409 337
Vatten	218 428	153 273
Sophämtning	140 789	106 016
<b>Summa</b>	<b>947 396</b>	<b>831 539</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Övrigt	31 165	20 119
Fastighetsförsäkringar	53 842	51 641
Kabel-tv/bredband	91 711	88 900
Fastighetsskatt	36 510	38 490
<b>Summa</b>	<b>213 228</b>	<b>199 150</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Samfällighetsavgift	140 147	158 120
Förbrukningsmaterial	1 915	0
Revisionsarvoden	22 250	21 750
Övriga förvaltningskostnader	37 708	48 497
Ekonomisk förvaltning	121 163	120 689
<b>Summa</b>	<b>323 182</b>	<b>349 056</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	91 000	91 000
Sociala avgifter	27 849	28 592
<b>Summa</b>	<b>118 849</b>	<b>119 592</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	245 500 000	245 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>245 500 000</b>	<b>245 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 378 324	-9 040 468
Årets avskrivning	-1 337 856	-1 337 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 716 180</b>	<b>-10 378 324</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>233 783 820</b>	<b>235 121 676</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 312 954</i>	<i>84 312 954</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	137 651 000	135 849 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	64 000 000
<b>Summa</b>	<b>180 651 000</b>	<b>199 849 000</b>

NOT 12, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	407 202	407 202
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>407 202</b>	<b>407 202</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-264 693	-183 249
Årets avskrivning	-81 444	-81 444
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-346 137</b>	<b>-264 693</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 065</b>	<b>142 509</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 118	53 043
Skattefordringar	2 298	0
Övriga fordringar	3 060	4 419
<b>Summa</b>	<b>55 476</b>	<b>57 462</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 744	56 877
Försäkringspremier	41 871	39 883
Kabel-tv/Bredband	16 222	14 817
Förvaltning	29 346	28 510
Intäkt varmvatten	0	13 563
<b>Summa</b>	<b>155 183</b>	<b>153 650</b>

**NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde fonder	900 000	750 000
<b>Summa</b>	<b>900 000</b>	<b>750 000</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,29 %	14 983 056	14 983 056
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,45 %	14 492 100	14 492 100
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,45 %	11 740 096	13 513 448
<b>Summa</b>			<b>41 215 252</b>	<b>42 988 604</b>
Varav kortfristig del			41 215 252	42 988 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 348 492 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	17 500	0
El	14 020	15 320
Uppvärmning	51 633	53 841
Utgiftsräntor	78 754	34 966
Vatten	19 342	0
Styrelsearvoden och sociala avgifter	119 593	119 593
Förutbetalda avgifter/hyror	391 999	375 226
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>707 841</b>	<b>613 946</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

55 985 000

**2024-12-31**

55 985 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

---

Pontus Eriksson  
Ordförande

---

Jenny Tönnerberg  
Styrelseledamot

---

Kjell Bye  
Styrelseledamot

---

Sarah Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Ulrika Johannesson  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Magnus Emilsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 07:49

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 20.03.2026 12:50

**DOCUMENT ID:**

HyXKs429cWI

**ENVELOPE ID:**

HkYjv2q9-g-HyXKs429cWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kvarnliden på Norra Älvstranden, 769628-9508 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

f50fb3195b88868c43b21a059c8c2106ec784ef1b48fe36d37b7ff2438e16acf6c4f2903c23ce2dab55a15f867c665

1e08ee974393cd1bbb7e06cba1ee2a1b6c

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. Jenny Christina Tönnerberg jenny790504@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:38 20.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.161
2. KJELL ANDERS GUSTAV BYE kjell.bye@brabygg.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 07:28 21.03.2026 07:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.155
3. ULRIKA ELISABET JOHA NNESSON ulrikajohannesson1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:42 20.03.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.101
4. SARAH GUSTAFSSON Sarah.gustafsson15@outlook.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 15:59 28.03.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.205
5. PONTUS ERIKSSON pontus_eriksson@live.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 16:28 28.03.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.229.31
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 07:49 31.03.2026 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

\* 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 Kvarnviden på Norra Älvstranden, org.nr. 769628-9508

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnviden på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnliden på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 07:48

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 20.03.2026 12:50

**DOCUMENT ID:**

Hytj4nqq-g

**ENVELOPE ID:**

rJKsV359-e-Hytj4nqq-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Kvarnliden 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

77ddfa7c8ad6b03af5ef496db546821c5d4d290fe92335b  
92882b4362b83b92536184187852543fd7a1182930eea  
dba927926bd19a1478f06d061580d3dac861

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	31.03.2026 07:48	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	31.03.2026 07:40	Low	IP: 158.174.125.18

\* 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