

Årsredovisning 2025

Brf Kvarnhjulet

769625-4015



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har 2015 erhållit 4 617 566 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Europén 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 31/12-2031, avgälden är på 923 300 kr per år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 13 447 kvm och 1 lokal om 829 kvm. Byggnadernas totalyta, inkl garage, är 16 351 kvm.

Föreningen disponerar över 157 parkeringsplatser som kan hyras. I garaget finns det 90 platser - 83 platser för bilar (varav 4 st HKP platser) samt 7 st MC platser. Utomhus finns det 67 platser - 47 platser för bilar (varav 2 st HKP platser) samt 20 st laddplatser för elbilar. Utöver dessa finns det 6 gästplatser utomhus.

Lägenhetsfördelning

61 st	2 rum och kök
75 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	2034-06-30

Styrelsens sammansättning

Päivi Palosaari	Ordförande
Anders Fransson	Styrelseledamot
Anna Tjerneld	Styrelseledamot
Per Olof Lindkvist	Styrelseledamot
Margaretha Weimar	Suppleant
Monica Hellman	Suppleant
Nandan Sarvottam Mahimkar	Suppleant

Valberedning

Robin Jangholm
Joakim Hellman
Elizabeth Hellgren tom 25-08-01

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Joakim Häll	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-07. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Ytskiktsunderhåll i källarplan
Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen.
- 2023** ● Målat golv i källarplan
- 2024** ● Inga större åtgärder fanns i underhållsplanen
- 2025** ● OVK Förskolan
Byte av ventilationsfilter
Utbyte av lyktstolpar
Jordförbättringsåtgärder

Planerade underhåll

- 2026** ● Grus gångtor och parkering
Stamspolning
OVK lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Förvaltning av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park Sweden AB
Internet och TV	Telia AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Markskötsel	Svenska Utemiljö AB
Städning	Städpoolen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	HSB tom 2025-08-31
Teknisk förvaltning, inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	Jakobsen Properties AB from 2025-09-01

Väsentliga servitut

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende gång- och cykelväg som belastar tomträtten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst om 527 tkr (-447 tkr). Resultatet är bättre jämför med föregående år och anledningen till det beror främst på ökade intäkter i form av årsavgifter samt att föreningen under året gjort en omprövning på moms för år 2019-2024 vilket resulterat i en återvunnen moms på 654 tkr.

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 finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Vi har under året gjort en extra amortering på våra lån om 1 miljon kronor.

Vi har 30 oktober lagt om ett av lånen till räntan 2,89 %.

Vi har förändrat principen för momsredovisning från kvadratmeterbaserad till omsättningsbaserad vilket är mer fördelaktigt för vår förening.

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

Förändringar i avtal

Från 1 september 2025 har vi ny teknisk förvaltare, Jakobsen Properties AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 268 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 272 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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	16 025 057	15 385 646	14 477 521	13 266 464
Resultat efter fin. poster	526 827	-446 564	336 914	-744 387
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	3 143 724	2 786 824	2 429 924	2 260 367
Taxeringsvärde	438 189 000	421 990 000	421 990 000	421 990 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	807	764	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	70,3	67,7	71,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 538	10 908	11 204	11 500
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 666	8 971	9 214	9 458
Sparande / kvm totalyta, kr	376	312	360	304
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	40	30	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	60	52	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	24	20	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	118	123	103	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,64	2,28	1,54
Räntekänslighet (%)	12,51	13,51	14,66	16,40

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 200 886 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	239 435 000	-	-	239 435 000
Upplåtelseavgifter	206 770 000	-	-	206 770 000
Fond, yttre underhåll	2 786 824	-	356 900	3 143 724
Balanserat resultat	-7 124 694	-446 564	-356 900	-7 928 158
Årets resultat	-446 564	446 564	526 827	526 827
Eget kapital	441 420 566	0	526 827	441 947 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 928 158
Årets resultat	526 827
Totalt	-7 401 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	356 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-155 483
Balanseras i ny räkning	-7 602 748
	-7 401 331

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	16 025 059	15 385 646
Övriga rörelseintäkter	3	717 048	10 497
Summa rörelseintäkter		16 742 107	15 396 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 915 431	-5 787 443
Övriga externa kostnader	9	-364 991	-358 585
Personalkostnader	10	-204 504	-212 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 472 844	-5 550 657
Övriga rörelsekostnader	11	-59 684	0
Summa rörelsekostnader		-12 017 455	-11 908 928
RÖRELSERESULTAT		4 724 652	3 487 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 722	-45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 247 547	-3 933 734
Summa finansiella poster		-4 197 825	-3 933 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		526 827	-446 564
ÅRETS RESULTAT		526 827	-446 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	578 094 401	583 361 777
Markanläggningar		0	0
Maskiner, inventarier och installationer	13	324 750	530 218
Summa materiella anläggningstillgångar		578 419 151	583 891 995
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		578 419 151	583 891 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 274	943 972
Övriga fordringar		50 077	16 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	487 534	502 541
Summa kortfristiga fordringar		578 885	1 463 091
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 021 164	0
Summa kortfristiga placeringar		1 021 164	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 307 215	5 391 235
Summa kassa och bank		6 307 215	5 391 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 907 264	6 854 326
SUMMA TILLGÅNGAR		586 326 415	590 746 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 205 000	446 205 000
Fond för yttre underhåll		3 143 724	2 786 824
Summa bundet eget kapital		449 348 724	448 991 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 928 158	-7 124 694
Årets resultat		526 827	-446 564
Summa fritt eget kapital		-7 401 331	-7 571 258
SUMMA EGET KAPITAL		441 947 393	441 420 566
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	82 882 000	113 610 000
Summa långfristiga skulder		82 882 000	113 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 818 000	33 070 000
Leverantörsskulder		133 331	134 063
Skatteskulder		39 508	25 001
Övriga kortfristiga skulder		124 795	173 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 381 388	2 313 495
Summa kortfristiga skulder		61 497 021	35 715 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		586 326 415	590 746 322

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 724 652	3 487 215
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	-59 621
Realisationsförlust	0	49 126
Årets avskrivningar	5 472 844	5 550 657
	10 197 497	9 027 377
Erhållen ränta	49 722	-45
Erlagd ränta	-4 176 589	-3 936 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 070 630	5 091 290
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	884 206	161 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 692	-184 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 917 143	5 067 760
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-253 586
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	59 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 965
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 980 000	-3 980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 980 000	-3 980 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 937 143	893 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 391 235	4 497 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 328 379	5 391 235

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnhjulet 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	10,00 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placering klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 706 460	10 197 084
Hysesintäkter, lokaler	2 918 658	2 848 796
Hysesintäkter, p-platser	1 582 969	1 549 934
Intäkter, bredband	422 400	422 400
Vatten	213 895	230 640
Övriga intäkter	132 227	82 242
Intäkter, gästlägenhet	48 450	54 550
Summa	16 025 059	15 385 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	3	10 497
Erhållna bidrag	63 360	0
Återvunnen moms	653 685	0
Summa	717 048	10 497

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	319 648	380 312
Övrigt	4 975	0
Städning	199 993	188 993
Besiktning och service	99 037	112 284
Parkeringsjänster	138 605	142 080
Yttre skötsel	149 894	171 911
Vinterunderhåll	0	2 882
Summa	912 153	998 462

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	857 068	513 745
Summa	857 068	513 745

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	155 483	0
Summa	155 483	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	697 600	651 064
Uppvärmning	843 234	974 643
Vatten	382 328	387 323
Sophämtning	195 735	167 338
Fastighetsel avseende 2023	0	252 875
Summa	2 118 898	2 433 242

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	161 985	165 870
Tomträttsavgälder	923 300	923 300
Övrigt	26 910	25 676
Kabel-tv/bredband	417 745	427 248
Fastighetsskatt	341 890	299 900
Summa	1 871 830	1 841 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 459	18 852
Övriga förvaltningskostnader	169 031	113 271
Revisionsarvoden	31 866	30 887
Ekonomisk förvaltning	145 635	143 686
Konsultkostnader	0	51 890
Summa	364 991	358 585

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 403	171 904
Sociala avgifter	28 101	40 338
Summa	204 504	212 242

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	59 684	0
Summa	59 684	0

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	632 085 000	632 085 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	632 085 000	632 085 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 723 223	-43 455 847
Årets avskrivning	-5 267 376	-5 267 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 990 599	-48 723 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	578 094 401	583 361 777
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	356 000 000	326 000 000
Taxeringsvärde mark	82 189 000	95 990 000
Summa	438 189 000	421 990 000

NOT 13, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 428 743	1 295 425
Årets inköp	0	311 744
Bidrag Naturvårdsverket	0	-58 158
Utrangering	0	-120 268
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 428 743	1 428 743
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-898 525	-686 386
Årets avskrivning	-205 468	-283 281
Utrangering	0	71 142
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 103 993	-898 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	324 750	530 218

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 643	102 852
Fastighetsskötsel	0	46 563
Försäkringspremier	83 512	14 570
Kabel-tv/Bredband	69 307	71 208
Tomträtt	230 825	230 825
Förvaltning	37 247	36 523
Summa	487 534	502 541

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	1 021 164	0
Summa	1 021 164	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,51 %	28 090 000	28 886 000
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,89 %	28 090 000	29 886 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,78 %	27 340 000	28 136 000
Stadshypotek AB	2028-06-01	3,57 %	29 090 000	29 886 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,91 %	29 090 000	29 886 000
Summa			141 700 000	146 680 000
Varav kortfristig del			58 818 000	33 070 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 800 000 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 196	76 739
El	26 512	42 398
Uppvärmning	128 498	136 595
Utgiftsräntor	217 463	146 505
Vatten	54 978	116 894
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	126 453	126 453
Förutbetalda avgifter/hyror	1 710 335	1 651 958
Beräknat revisionsarvode	15 953	15 953
Summa	2 381 388	2 313 495

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	186 000 000	186 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Anders Fransson
Styrelseledamot

Anna Tjerneld
Styrelseledamot

Päivi Palosaari
Ordförande

Per Olof Lindkvist
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 17:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 16:32

DOCUMENT ID:

rkZgZjltibe

ENVELOPE ID:

BygboLFoWe-rkZgZjltibe

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnhjulet, 769625-4015 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ccb99c1bcd87db88c6469f1ff1e75e4495249d7da5b49f
c46130356ca5a6751391781c1ce424f68350f1d5732a59
f3827a4ba96124c8fb363ceaaba06818025

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. ANNA TJERNELD anna.tjerneld@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:04 31.03.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.10.207
2. PÄIVI PALOSAARI ppi.palosaari@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:30 31.03.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 147.50.38.132
3. ANDERS FRANSSON andersrolffransson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:11 31.03.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.10.184
4. PER OLOF LINDKVIST perolof.lindkvist@outlook.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:36 01.04.2026 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.237.69
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 17:45 06.04.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* 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 Kvarnhjulet

Org.nr 769625-4015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulets 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.

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 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. Risker 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 Kvarnhjulet 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 17:44

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 16:32

DOCUMENT ID:

SkgWo8Yobe

ENVELOPE ID:

BJL-iLFjbl-SkgWo8Yobe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a26d33db36cf6f26ce7987de7ecad9b7ee73457051d0b7
fbd8231c1900b1afabf986fe480db0878de5ad51e66683b
f8420938ee5bd6e2f3768d09a9ce8a57170

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	06.04.2026 17:44	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	06.04.2026 17:43	Low	IP: 46.39.119.87

* 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