

Årsredovisning 2025

Brf Nya Kvarnen 2

769623-6491



 SkgF4-AaWe-Hkb5NZ0aIWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2

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. 16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nya Kvarnen 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-03-26. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 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
Sicklaön 38:12	2014	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 87 bostadslägenheter på adress Makaronigränd 3, 5 och 7. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 683 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Föreningen har garageplatser som uppgår till 2 618 kvm. Den totala ytan uppgår till 9 301 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök

30 st 2 rum och kök

31 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Lars Johan Ronnås	Ordförande
Kjell Enqvist	Styrelseledamot
Lars Johan Åhström	Styrelseledamot
Lars Tommy Eugen Danielsson	Styrelseledamot
Mats Börje Asterdahl	Styrelseledamot
Annika Runfalk	Suppleant
Carl Per Sebastian Neugebauer	Suppleant

Valberedning

Martina Cederström och Lisa Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av dess ledamöter

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Maria Sukhova	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av nödljus/hänvisningsskyltar i trapphus

2025 ● Styrning av fastighetens energisystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Wahlins Installationservice AB, WIAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nya Kvarnen Samfällighetsförening, med en andel på 18.4%.

Samfälligheten förvaltar gård, gångtytor, trappor, dag-och spillvatten, garage med körbanor, passersystem, tekniska installationer. Föreningen förfogar över 77 parkeringsplatser för bil varav tre är dubbelplatser och tre är hcp-platser. Det finns också fyra mc-platser. Föreningen hyr endast ut p-platser till föreningens medlemmar.

Övrig verksamhetsinformation

I föreningen finns det en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum. Det finns ett begränsat antal extra förråd som hyrs ut till medlemmar.

Föreningen använder sajten www.boappa.se som sitt medlemsforum för information mellan styrelse och medlemmar och för utbyte av förslag och synpunkter medlemmar emellan. Här kan även externa användare hämta information om föreningen.

Föreningens epostadress är brfnyakvarnen2@gmail.com.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften förblev oförändrad under 2025 medan styrelsen beslöt att för 2026 höja avgiften med fem procent. Lån omsattes till lägre räntesatser och lån amorterades med 1 300 000 kr.

Övriga uppgifter

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes med godkänt protokoll. Byte gjordes av styrning av ventilationssystem. Kontrollplan för elsäkerhet upprättades

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 143 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

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

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 988 736	5 920 146	5 698 213	5 693 156
Resultat efter fin. poster	-1 350 713	-1 520 027	-100 755	259 713
Soliditet (%)	86	86	86	85
Yttre fond	1 486 950	1 561 795	1 327 890	1 093 985
Taxeringsvärde	270 000 000	265 400 000	265 400 000	265 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	726	694	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	81,9	81,2	81,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 641	8 836	9 000	9 120
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 209	6 349	6 467	6 553
Sparande / kvm totalyta, kr	74	71	188	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	18	14	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	60	54	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	39	1	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	120	116	70	91
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	3,52	2,06	1,26
Räntekänslighet (%)	11,89	12,16	12,96	13,11

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 107 804 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 523 000 kr.

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen under året amorterat 1.300.000 kr på sina lån för att på så vis stärka sin balansräkning.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning från 2026-01-01 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	190 010 000	-	-	190 010 000
Upplåtelseavgifter	170 010 000	-	-	170 010 000
Fond, yttre underhåll	1 561 795	-	-74 845	1 486 950
Balanserat resultat	-214 219	-1 520 031	74 845	-1 659 405
Årets resultat	-1 520 031	1 520 031	-1 350 720	-1 350 720
Eget kapital	359 847 545	0	-1 350 720	358 496 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 659 405
Årets resultat	-1 350 720
Totalt	-3 010 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	233 905
Att från yttre fond i anspråk ta	-167 103
Balanseras i ny räkning	-3 076 927
	-3 010 125

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	5 988 736	5 920 146
Övriga rörelseintäkter	3	-1 002	4 874
Summa rörelseintäkter		5 987 734	5 925 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 636 167	-2 417 995
Övriga externa kostnader	9	-447 323	-774 168
Personalkostnader	10	-355 195	-347 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 872 792	-1 872 792
Summa rörelsekostnader		-5 311 477	-5 411 955
RÖRELSERESULTAT		676 257	513 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 574	63 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 055 551	-2 096 912
Summa finansiella poster		-2 026 977	-2 033 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 350 720	-1 520 031
ÅRETS RESULTAT		-1 350 720	-1 520 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	415 541 376	417 391 824
Maskiner och inventarier	13	176 843	199 187
Summa materiella anläggningstillgångar		415 718 219	417 591 011
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		415 718 219	417 591 011
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 340	35 241
Övriga fordringar	14	12 583	23 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	378 158	435 821
Summa kortfristiga fordringar		414 081	494 777
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 049 257	1 645 725
Summa kassa och bank		1 049 257	1 645 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 463 338	2 140 502
SUMMA TILLGÅNGAR		417 181 556	419 731 512

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 020 000	360 020 000
Fond för yttre underhåll		1 486 950	1 561 795
Summa bundet eget kapital		361 506 950	361 581 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 659 405	-214 219
Årets resultat		-1 350 720	-1 520 031
Summa fritt eget kapital		-3 010 125	-1 734 250
SUMMA EGET KAPITAL		358 496 825	359 847 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 317 825	50 716 325
Summa långfristiga skulder		37 317 825	50 716 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 430 000	8 331 500
Leverantörsskulder		244 462	226 849
Skatteskulder		5 474	2 404
Övriga kortfristiga skulder		1 080	-1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	685 890	608 489
Summa kortfristiga skulder		21 366 906	9 167 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 181 556	419 731 512

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	676 257	513 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 872 792	1 872 792
	2 549 049	2 385 856
Erhållen ränta	28 574	63 817
Erlagd ränta	-2 055 798	-2 155 131
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 825	294 542
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 696	-95 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 011	66 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 532	265 164
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-596 468	-834 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 645 725	2 480 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 049 257	1 645 725

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2 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 bredband, 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 %

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Fastigheten är skattebefriad t.o.m år 2029. Fastighetsskatt för lokaler (föreningens del av garaget) utgår från och med fastställt värdeår till 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 489 056	4 489 056
Hysesintäkter, garage	937 060	917 700
Hysesintäkter, förråd	89 304	85 764
Intäkt bredband	261 000	261 000
Övriga intäkter	50 177	14 803
Intäkter varmvatten	106 022	103 169
Intäkter gästrum/gemensamhetslokal	33 609	26 800
Ersättning från Nya Kvarnen SFF	22 508	21 854
Summa	5 988 736	5 920 146

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	4 875
Övriga intäkter	-1 002	-2
Summa	-1 002	4 874

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	4 875
Fastighetsskötsel	63 477	62 155
Besiktning och service	42 237	40 863
Städ och entrémattor	160 437	157 143
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	83 400	0
Yttre skötsel	1 210	4 795
Snöskottning	12 144	11 885
Summa	362 905	281 716

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer och underhåll	341 230	177 630
Summa	341 230	177 630

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	167 103	308 750
Summa	167 103	308 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	151 727	164 996
Uppvärmning	588 664	555 192
Vatten	378 309	361 278
Sophämtning	180 949	115 558
Summa	1 299 649	1 197 024

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 567	104 420
Övrigt	13 745	11 454
Kabel tv och bredband	272 968	273 001
Fastighetsskatt	70 000	64 000
Summa	465 280	452 875

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	227 887	555 723
Förbrukningsmaterial	2 207	18 137
Övriga förvaltningskostnader	70 987	59 898
Revisionsarvoden	25 750	24 250
Ekonomisk förvaltning	120 492	116 160
Summa	447 323	774 168

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	286 499
Sociala avgifter	61 195	60 501
Summa	355 195	347 000

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 055 551	2 095 642
Övriga räntekostnader	0	1 270
Summa	2 055 551	2 096 912

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	435 440 000	435 440 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	435 440 000	435 440 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 048 176	-16 197 728
Årets avskrivning	-1 850 448	-1 850 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 898 624	-18 048 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	415 541 376	417 391 824
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>212 495 100</i>	<i>212 495 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 000 000	179 400 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	86 000 000
Summa	270 000 000	265 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 479	265 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 479	265 479
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-66 292	-43 948
Årets avskrivning	-22 344	-22 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 636	-66 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 843	199 187

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 788	1 538
Skattefordringar	3 605	17 488
Övriga fordringar	4 190	4 689
Summa	12 583	23 715

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 757	92 983
Försäkringspremier	83 791	80 637
Räntor	0	74 431
Bredband	45 495	45 313
Förvaltning	31 563	30 123
Intäkter varmvatten	33 552	35 334
Styrelsearvode	77 000	77 000
Summa	378 158	435 821

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-02-28	2,70 %	8 331 500	8 331 500
SEB	2027-02-28	4,19 %	11 734 375	13 034 375
SEB	2026-02-28	3,82 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2027-10-28	2,56 %	17 681 950	17 681 950
Summa			57 747 825	59 047 825
Varav kortfristig del			20 430 000	8 331 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 247 825 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
El	16 970	12 528
Uppvärmning	76 503	69 288
Beräknat revisionsarvode	19 750	19 750
Vatten	41 648	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 636	3 426
Utgiftsräntor	23 314	23 561
Förutbetalda avgifter/hyror	501 069	479 936
Summa	685 890	608 489

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-02.

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

Nacka

Lars Johan Ronnås
Ordförande

Kjell Enqvist
Styrelse

Lars Johan Åhström
Styrelse

Lars Tommy Eugen Danielsson
Styrelse

Mats Börje Asterdahl
Styrelse

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.02.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.02.2026 08:24

DOCUMENT ID:

Hkb5NZ0aIWg

ENVELOPE ID:

SkGF4-AaIWe-Hkb5NZ0aIWg

DOCUMENT NAME:

Brf Nya Kvarnen 2, 769623-6491 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d50378af688e2b9d052bf20b8bc3a9df36d6ec9c311d3d
d177f2f083fd869c3aa42f1f5aa55fb86073faa87703c042
1c5f653fe27bbd53dbf67c25ab599e5ee0

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. Lars Tommy Eugen Danielsson t.danielsson49@gmail.com	 Signed Authenticated	02.02.2026 09:17 02.02.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.137.10
2. Lars Johan Åhström johan.ahstrom1@gmail.com	 Signed Authenticated	02.02.2026 09:35 02.02.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Mats Börje Asterdahl mats@asterdahsel.se	 Signed Authenticated	02.02.2026 12:10 02.02.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.177.47
4. Lars Johan Ronnås larsronnas@gmail.com	 Signed Authenticated	02.02.2026 13:43 02.02.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.225.203
5. KJELL ENQVIST kjelleenqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	02.02.2026 14:26 02.02.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.45.150
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbornborevision.se	 Signed Authenticated	02.02.2026 16:35 02.02.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Kvarnen 2, org.nr. 769623-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Kvarnen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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. 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 Brf Nya Kvarnen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.02.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.02.2026 08:24

DOCUMENT ID:

H1cNW0TU-g

ENVELOPE ID:

ByWFVWRp8Ze-H1cNW0TU-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nya Kvarnen 2.pdf

2 pages

SHA-512:

0b95e5036380983d9cef1723b38e4a7998c83f624ea221
3eba587d3539b35672117ecef44e25072fda1350344a00
5b520a4682835abcbec3abcd915070e6dfd4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	02.02.2026 16:35	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	02.02.2026 15:44	Low	IP: 213.88.193.73

* 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