

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvannen
Org nr: 717600-7792

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvannen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-22.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Årsta 26:1 och Årsta 34:2 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 253 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är udda nummer på Körvelgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	158
4 rum och kök	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	62
Antal MC-garage	3
Antal p-platser med el	123
Antal p-platser utan el	86
Antal p-platser elbil	14
Antal carport	3

Total tomtarea	55 675 m ²
Total bostadsarea	19 679 m ²
Total lokalarea	401 m ²
Årets taxeringsvärde	287 640 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	308 973 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 653 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Av årets reparationer avser 1 073 tkr försäkringsskador på grund av vattenskada och brand. Föreningen beräknas få ersättning på 893 tkr för dessa skador och beloppet har bokförts som en upplupen intäkt år 2025. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan revideras i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 003 tkr per år (254 kr/m²). Av detta är 1 224 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 779 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 295 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av Kabel-TV	1987	
Rörstambyte	1997	Vattenledningar, varm & kallvatten
Installation av snålspolande toaletter	1998	
Renovering av entréportar	1998	
Renovering av balkonger	2001-2002	Målning, sommaren
Renovering av fönster samt byte av plåtbleck, även vid tvättstuga.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2003	Etapp 1 våren/sommaren
Byte av panel, tilläggsisolering och målning.	2004	Etapp 2 våren/sommaren
Bredbandsinstallation	2005	
Byte av panel, tilläggsisolering och målning	2005	Etapp 3 våren/sommaren
Omläggning av tak	2007-2008	Årsta Tak Parkettgolv, nytt kök, möbler, målning
Renovering samlingslokalen	2008	
Installation av säkerhetsdörrar	2008-2009	
Renovering av 3 tvättstugor	2008	Målning, klinkers Samt komplettering med
Utbyte gårdsbelysning	2009	fasadbelysning
Övernattningsrum	2010	
Nytt bokningssystem till tvättstugorna	2010-2011	
Radonmätning	2010-2011	
Målning av trapphus	2010	Samt polering av golven Etapp 1 januari/februari. Etapp 2 november
Motionsrum	2010	
Byte av undercentral	2011-2012	Samt injustering av värmen
Byte av fönster	2011	
Byte av balkongbrädor	2012	
OVK-besiktning	2013	
Injustering av ventilation	2013	Injustering av ventilation i lägenheterna
Byte takfläktar till ventilation	2013	
Ventilationsrengöring	2014	

Förbättrad belysning i garage, utvändigt/invändigt	2015	Utbyte till ny LED-belysning samt komplettering med nya armaturer
Målning av garage	2015	Utvändig målning
Förbättrad belysning i servicehus	2015	Utbyte till ny LED-belysning
Tilläggsisolering vindar med cellulosaisolering	2015	
Plåtarbeten garage	2015	Avrinningsplåt, nya stuprör
Ommålning av lekredskap på området	2015	
Ommålning av staket på området	2015	
Utrensning gamla cyklar på området	2015	
Byte dörrar cykelförråd	2016	Monterat ståldörrar
Rengöring av avloppssystem	2016	Stamspolning
		Anslutningen från Vattenfalls ledning till UC 47:an
Byte av kulvertledning	2017	
OVK	2018	
Elektroniskt låssystem	2018	Installation i cykelförråd o sophus
		Fiber till alla lägenheter för bredband, tv, tfn
Fiberinstallation Comhem	2018	
Cykel och grillrensning	2019	
Byte stolparmatur på innergårdar	2019	
Radonmätning	2020-2021	
Cykel och grillrensning	2020	
Ny underhållsplan	2020	
Miljö- och hälsoskyddstillsyn enligt miljöbalken	2021	Utan anmärkning
Rensning ventilationskanaler	2021	
Golvård trapphus	2021	
Cykel o grillrensning	2021	
Åtgärder efter radonmätning	2021	Alla rödmarkerade huskroppar åtgärdade med radonfläktar
		Uppföljning för att säkerställa att åtgärder ger önskat resultat
Ny radonmätning på åtgärdade huskroppar	2021-2022	Utredning
VVS-projekt inl. el, ventilation, mark	2021	
Projektering VVS-projekt inkl. el, ventilation, mark	2022	
Trädbeskäring	2022	
Målning av lekredskap och utemöbler	2022	
Byte belysning ute/inne garage	2022	
Byte belysning parkering	2022	
Byte undercentraler	2022	
Radonsug	2023	
Cylindrar soprum	2023	
Byte sandlådesand och fallsand	2023	
Elbilsplatser	2024	
Cykelrensning	2025	
Ny målning parkeringsrutor	2025	
Byte av kablage, utebelysning	2025	
Inköp av brandfiltar till alla lägenheter	2025	

Pågående underhåll

År

VVS-projekt. Se ytterligare information under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" på nästa sida.	2023-2026
--	-----------

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christoffer Stenlund	Ordförande	2026
Therese Olovsson	Sekreterare	2027
Carina Eriksson	Vice ordförande	2027
Jenny Forsell	Ledamot	2027
Elsa Grahn	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Albin Pettersson	Suppleant	2026
David Benthe	Suppleant	2026
Håkan Adenmark	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Folkesson Råd & Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Ågren	2026
Inga Eriksson	2026
Sören Eriksson	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnadsprojekt (VVS) som påbörjades under 2023 och beräknas vara klart under senare delen av år 2026. VVS-projektet omfattar ytskiktsrenovering, värme- stam- och elbyte i lägenheter, kulvertbyte i mark, installation av solceller, samt anpassning av kraftnät inom föreningen. Föreningen har undertecknat ett ombyggnadsavtal med Riksbyggen till ett fast pris om 204 700 000 kr. Styrelsen har med hjälp av Riksbyggen upprättat en femårsbudget med en finansieringsplan som innefattar 198 Mkr i nyupplåning.

Föreningen förändrade avgifterna 15% 2025-01-01, 10% 2026-01-01, 8 - 10 % kommande år (2027). Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras under projektets gång.

Individuell mätning (IMD) av el påbörjas under 2025. Individuell mätning av varmvatten kommer att påbörjas under 2026 när samtliga lägenheter har färdigställts.

Under året har föreningen investerat i nytt kablage till utelysning till en kostnad om 1 165 tkr.

Allmänt om verksamheten:

Antal p-platser utan el har minskat från 89 st till 86 st, för att få större plats p-platser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 345 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 345 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 600	16 916	14 329	13 852	13 419
Resultat efter finansiella poster	2 854	3 341	2 639	1 589	1 501
Soliditet %	18	27	57	56	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	93	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	931	797	666	650	631
Energikostnad kr/kvm	271	228	221	208	198
Sparande kr/kvm	184	207	183	182	176
Skuldsättning kr/kvm	7 307	3815	589	605	837
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 456	3 922	605	622	861
Räntekänslighet %	8,0	4,9	0,9	1,0	1,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och fastighetsel. Allteftersom stambytet fortskrider övertar föreningen avtal för lägenhetsel, vilket innebär att föreningens energikostnad ökar. Föreningen debiterar respektive lägenhetsinnehavare för förbrukad el istället för att varje lägenhetsinnehavare tecknar eget avtal för lägenhetens elförbrukning.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 706 435	283 545	28 711 760	-2 871 769	3 340 682
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 340 682	-3 340 682
Reservering underhållsfond			295 000	-295 000	
Årets resultat					2 853 647
Vid årets slut	1 706 435	283 545	29 006 760	173 913	2 853 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	468 913
Årets resultat	2 853 647
Årets fondreservering enligt stadgarna	-295 000
Summa	3 027 559

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 027 559**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 600 202	16 915 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 036 814	2 820
Summa		20 637 016	16 918 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 326 576	-8 707 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 056 713	-1 911 689
Personalkostnader	Not 6	-257 750	-314 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-892 085	-852 437
Summa rörelsekostnader		-13 533 123	-11 785 688
Rörelseresultat		7 103 892	5 132 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	246 295	295 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 496 540	-2 087 252
Summa finansiella poster		-4 250 246	-1 791 970
Resultat efter finansiella poster		2 853 647	3 340 682
Årets resultat		2 853 647	3 340 682

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 589 587	26 316 237
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	158 818 130	83 205 690
Summa materiella anläggningstillgångar		185 407 717	109 521 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		185 413 717	109 527 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 666	464
Övriga fordringar	Not 13	56 164	167 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 071 816	963 388
Summa kortfristiga fordringar		2 153 646	1 130 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 497 178	5 627 235
Summa kassa och bank		6 497 178	5 627 235
Summa omsättningstillgångar		8 650 824	6 758 134
Summa tillgångar		194 064 541	116 286 061

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 989 980	1 989 980	
Fond för yttre underhåll	29 006 760	28 711 760	
Summa bundet eget kapital	30 996 740	30 701 740	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	173 913	-2 871 769	
Årets resultat	2 853 647	3 340 682	
Summa fritt eget kapital	3 027 559	468 913	
Summa eget kapital	34 024 299	31 170 653	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	65 308 100	24 004 500
Summa långfristiga skulder		65 308 100	24 004 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	81 417 435	53 176 095
Leverantörsskulder		9 793 769	5 688 567
Skatteskulder	Not 17	48 750	43 612
Övriga skulder	Not 18	537 187	66 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 935 001	2 136 218
Summa kortfristiga skulder		94 732 142	61 110 909
Summa eget kapital och skulder		194 064 541	116 286 061

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 103 892	5 132 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	892 085	852 437
	7 995 977	5 985 089
Erhållen ränta	811	295 282
Erlagd ränta	-4 376 683	-1 663 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 620 105	4 616 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-777 263	-102 284
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 260 036	-1 844 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 102 878	2 670 483
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 165 435	-547 270
Investeringar i pågående byggnation	-75 612 440	-73 144 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 777 875	-73 691 360
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 455 060	-803 405
Upptagna lån	72 000 000	66 077 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 544 940	65 273 595
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	869 943	-5 747 282
Likvida medel vid årets början	5 627 235	11 374 517
Likvida medel vid årets slut	6 497 178	5 627 235

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	40
Byggnad dörrar	Komponent	29
Byggnad elinstallationer	Komponent	28
Byggnad entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	30
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad inre ytskikt	Komponent	34
Byggnadsinventarier	Komponent	15
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	31
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	6-15
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	14
Byggnad värmesystem	Komponent	44
Inventarier	Komponent	Klar
Markinventarier	Komponent	10-25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	18 048 264	15 693 420
Hyror, lokaler	113 550	113 400
Hyror, garage	329 940	330 390
Hyror, p-platser	559 533	557 710
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 817	-17 469
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 378	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 938	-21 584
Rabatter	-266	-380
Elavgifter, bostäder**	266 165	0
Elavgifter laddstolpar	29 338	0
Övriga lokalintäkter	143 674	163 850
Övriga ersättningar	133 765	96 191
Övriga sidointäkter	2 378	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Summa nettoomsättning	19 600 202	16 915 520

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, abonnemang för TV, bredband och telefoni.

**Avser obligatoriskt tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten. Allteftersom stambytet fortskrider övertar föreningen avtal för lägenhetsel och föreningen debiterar respektive lägenhetsinnehavare för förbrukad el istället för att varje lägenhetsinnehavare tecknar eget avtal för lägenhetens elförbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	143 312	2 820
Försäkringsersättningar	893 502	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 036 814	2 820

*Av övriga rörelseintäkter år 2025 avser 138 tkr ersättning för TV/bredband i evakueringslägenheter under perioden april 2024 - december 2025 (se även not 4).

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-1 653 083	-728 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-464 296	-442 120
Försäkringspremier	-510 929	-491 497
Kabel- och digital-TV*	-843 581	-812 254
Pcb/Radonsanering	0	-1 125
Systematiskt brandskyddsarbete**	-73 133	-2 129
Serviceavtal**	-191 357	-210 736
Obligatoriska besiktningar	-13 625	-57 375
Bevakningskostnader	-2 837	-4 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 469	-23 353
Snö- och halkbekämpning	-101 298	-154 579
Statuskontroll	-35 675	-26 513
Förbrukningsinventarier	-33 049	-21 310
Vatten	-1 154 432	-1 084 203
Fastighetsel***	-1 050 615	-539 293
Uppvärmning	-3 239 207	-2 979 636
Sophantering och återvinning	-411 888	-573 130
Förvaltningsarvode drift	-540 102	-554 884
Summa driftskostnader	-10 326 576	-8 707 130

*År 2025 avser 80 tkr TV/Bredband i evakueringslägenheter. År 2024 var motsvarande siffra 58 tkr. Föreningen får ersättning från Riksbyggen för kostnaden (se not 3).

** Kostnad på 30 tkr avseende serviceavtal för brandskyddstjänster och släckarservice redovisades år 2024 under serviceavtal. År 2025 redovisas kostnaden under systematiskt brandskyddsarbete. År 2025 köptes även brandfilter till samtliga lägenheter.

***Allteftersom stambytet fortskrider övertar föreningen avtal för lägenhetsel och kostnad för inköpt el ökar därför. Varje lägenhetsinnehavare debiteras sedan för förbrukad el i lägenheten (IMD). Se även not 2.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-1 855 971	-1 748 648
Lokalkostnader	0	-2 944
IT-kostnader	-25 569	-19 946
Arvode, yrkesrevisorer	-52 375	-61 000
Övriga försäljningskostnader	-5 292	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-33 228	-16 998
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 630	-35 813
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-3 290	-510
Telefon och porto	-2 314	-5 255
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-54	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-11 020	-11 020
Bankkostnader	-6 792	-7 118
Övriga externa kostnader	-227	-368
Summa övriga externa kostnader	-2 056 713	-1 911 689

*Utökad avtal för ekonomisk förvaltning från december 2024

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-94 650	-106 450
Sammanträdesarvoden	-29 390	-47 500
Övriga ersättningar	0	-53 020
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 250	-43 650
Övriga kostnadsersättningar	-1 550	0
Övriga personalkostnader	-3 750	0
Sociala kostnader	-55 160	-63 812
Summa personalkostnader	-257 750	-314 432

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-833 473	-838 755
Avskrivning Markinventarier	-58 612	-13 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-892 085	-852 437

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	245 484	294 232
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	425	335
Övriga ränteintäkter	386	715
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	246 295	295 282

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 496 230	-2 087 091
Övriga räntekostnader	-310	-161
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 496 540	-2 087 252

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 588 828	54 588 828
Mark	2 260 000	2 260 000
Markinventarier	618 737	71 467
	57 467 565	56 920 295
Årets anskaffningar		
Markinventarier	1 165 435	547 270
	1 165 435	547 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 633 000	57 467 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 066 179	-30 227 424
Markinventarier	-85 149	-71 467
	-31 151 328	-30 298 891
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-833 473	-838 755
Årets avskrivning markinventarier	-58 612	-13 682
	-892 085	-852 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 043 413	-31 151 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 589 587	26 316 237
Varav		
Byggnader	22 689 176	23 522 649
Mark	2 260 000	2 260 000
Markinventarier	1 640 411	533 588

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Stambyte	83 205 690	10 061 600
	83 205 690	10 061 600
Årets anskaffningar		
Stambyte	75 612 440	73 144 090
	158 818 130	73 144 090
Vid årets slut	158 818 130	83 205 690

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	6 000	6 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 000	6 000
Insats Bostadsrätterna Sverige		

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 233	30 230
Momsfordringar	32 931	136 818
Summa övriga fordringar	56 164	167 048

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	245 484	0
Förutbetalda försäkringspremier	143 515	140 571
Förutbetalda driftkostnader	78 213	76 335
Förutbetalt förvaltningsarvode	486 467	455 365
Förutbetald renhållning	998	68 741
Förutbetald kabel-tv-avgift	212 414	210 051
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 305	1 305
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	903 422	11 020
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 071 816	963 388

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 094 237	2 094 237
Transaktionskonto	3 402 941	3 532 998
Summa kassa och bank	6 497 178	5 627 235

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	146 725 535	77 180 595
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 356 400	-492 400
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 061 035	-52 683 695
Långfristig skuld vid årets slut	65 308 100	24 004 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,19%	2026-01-14	36 360 720,00	0,00	734 560,00	35 626 160,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2026-01-14	0,00	14 400 000,00	216 000,00	14 184 000,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2026-02-09	16 322 975,00	0,00	328 100,00	15 994 875,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2026-06-01	0,00	14 400 000,00	144 000,00	14 256 000,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2028-06-01	0,00	10 800 000,00	108 000,00	10 692 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2028-07-30	12 248 450,00	0,00	246 200,00	12 002 250,00
STADSHYPOTEK	3,72%	2028-12-30	0,00	10 800 000,00	162 000,00	10 638 000,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2029-06-01	0,00	10 800 000,00	108 000,00	10 692 000,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2029-07-30	12 248 450,00	0,00	246 200,00	12 002 250,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2029-12-30	0,00	10 800 000,00	162 000,00	10 638 000,00
Summa			77 180 595,00	72 000 000,00	2 455 060,00	146 725 535,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 356 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 35 626 160 kr, 14 184 000 kr, 15 994 875 kr och 14 256 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 131 750 235 kr

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	1	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	464 296	442 120
Debiterad preliminärskatt	-415 547	-398 508
Summa skatteskulder	48 750	43 612

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	479 724	0
Skuld för moms	-10 948	0
Skuld sociala avgifter och skatter	68 411	68 867
Avräkning lön	0	-2 450
Summa övriga skulder	537 187	66 417

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	609 626	489 769
Upplupna driftskostnader	473	25 446
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 045	58 302
Upplupna elkostnader	126 291	85 245
Upplupna värmekostnader	434 556	425 796
Upplupna kostnader för renhållning	7 630	8 939
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	149	411
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 200	9 292
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 723 031	1 033 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 935 001	2 136 218

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	149 000 000	77 753 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ombyggnadsprojektet fortlöper, årsavgifterna höjdes med 10% från januari 2026, och i januari 2026 tog föreningen upp ett nytt lån på 18 Mkr som ett led i att finansiera ombyggnationen.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknas

Christoffer Stenlund

Therese Olovsson

Carina Eriksson

Elsa Grahn

Jenny Forsell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Linda Sandler, Folkesson Råd & Revision AB
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-24 15:10:21 CEST

RESLY

Title: BRF Kvannen ÅR 2025.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Christoffer Stenlund signed at 2026-04-23 14:48:20 CEST with Swedish BankID (19700524-XXXX)
- Therese Olovsson signed at 2026-04-24 07:45:02 CEST with Swedish BankID (19800403-XXXX)
- Eva Carina Eriksson signed at 2026-04-23 15:12:45 CEST with Swedish BankID (19660321-XXXX)
- Elsa Grahn signed at 2026-04-22 20:40:34 CEST with Swedish BankID (19481124-XXXX)
- Jenny Forsell signed at 2026-04-23 22:04:55 CEST with Swedish BankID (19820925-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2026-04-24 15:10:21 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69e8db60626afa7c5f8771e9 Digest: pca7oqorjjWUgUD3+LXbMgz2uxIN3DA2Hjjz87eWuUA=

Signed document (pca7oq)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvannen
Org.nr. 717600-7792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvannen för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa läsarens uppmärksamhet på vad styrelsen skriver i förvaltningsberättelsen under avsnitt Väsentliga händelser under räkenskapsåret. Här står att föreningen driver ett ombyggnadsprojekt tillsammans med Riksbyggen avseende ytskiktsrenovering, stam- och elbyte i lägenheter, kulvertbyte i mark, installation av solceller, samt anpassning av kraftnät inom föreningen, till ett fast pris om 204,7 MKR. Projektet kommer att finansieras med banklån om 198 MKR samt att avgifterna bedöms behöva höjas med 14-15 % årligen kommande år (2026 och 2027). Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras under projektets gång.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvannen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-24 15:10:21 CEST

RESLY

Title: BRF Kvannen RB 2025.pdf

Initiated By: linda.sandler@folkessonab.se (linda.sandler@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Linda Margareta Sandler signed at 2026-04-24 15:10:21 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69e8db60626afa7c5f8771e3 Digest: Hf8SWPVUSQkBsVubTaJ3Zvc3E5fz+mb8scXCM1eFvnM=

Signed document (Hf8SWP)

Brf Kvannen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Kvannen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

