

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

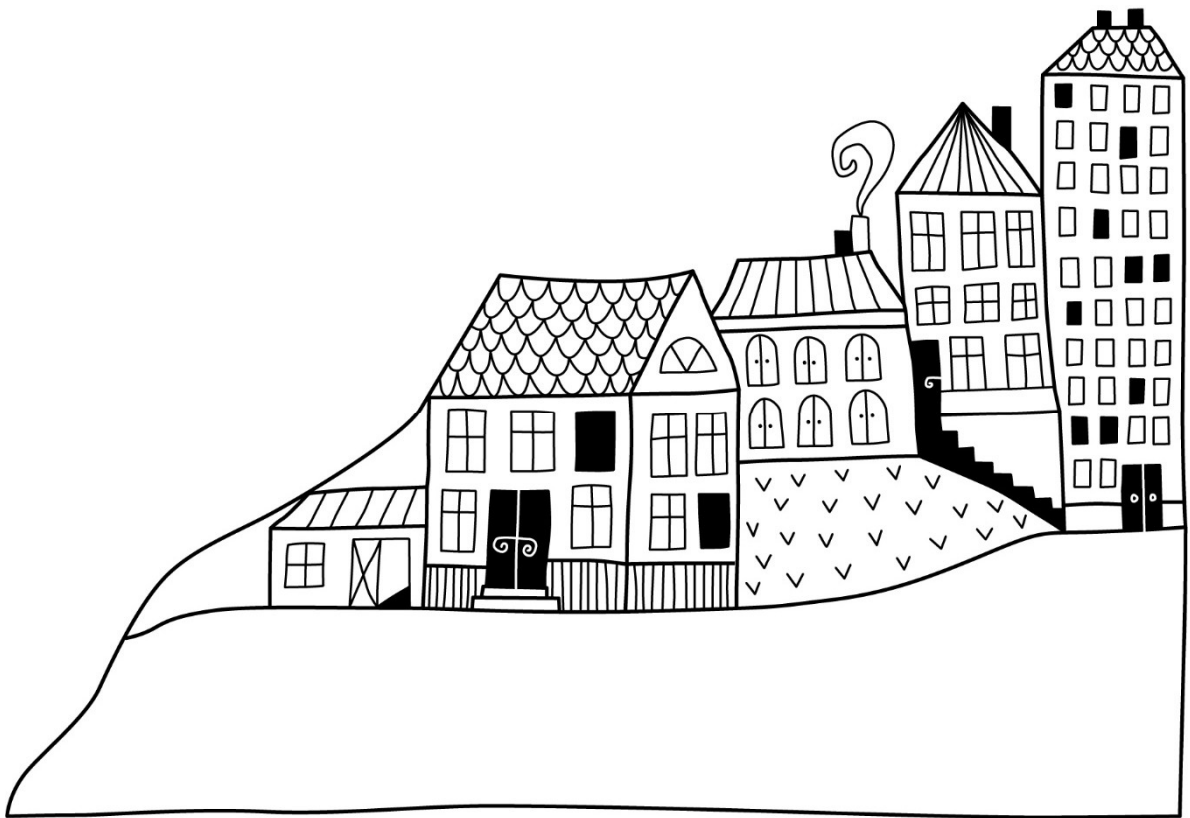
RB BRF Qvarnen i Nacka  
Org nr: 769622-5494



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Qvarnen i Nacka  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-04. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:5 i Nacka kommun. Fastigheten var tidigare en industribyggnad som nu är ombyggd till ett flerbostadshus med sammanlagt 122 lägenheter. Byggnaden har värdeår 2015. Fastighetens adresser är Mjölnavägen 18, 20 A-B, samt 22 i Nacka.

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
4	59	26	33	122

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser – i samfälligheten	117
Antal lokaler	4
Total tomtarea	3 749 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	11 424 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	491 393 000
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	11 917 140
Föregående års taxeringsvärde	489 874 000
Föregående års taxeringsvärde Sicklaön GA:109 – Del i samfälligheten	10 512 000

### Försäkring

Fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och från 2025-02-01 bekostas **bostadsrättstillägget av bostadsrättsinnehavarna.**

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Värme	Stockholm Exergi AB
El	Nacka Energi AB
Digitala tjänster	Tele2
Snöskottning tak	Solid Fastighetspartner AB

## Samfälligheter

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Silo III och Brf Saltsjöns Hamnkontor. Föreningens andel är 71,79 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage i 3-dimensionell fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 38:5 med tillhörande anordningar. Garaget innehåller 163 platser och färdigställdes under 2014.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA:130 sektion 1 och Sicklaön GA:131. Anläggningarna rör gård och gångtyor, dag- och spillvattenledningar söder om föreningens fastighet.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med RB Brf Silo III. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av festlokal och gym inklusive bastu. Föreningen svarar för 74,6% av driftkostnaderna.

## Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## 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 281 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdaterades senast 2025-11-18. Ny underhållsplan enligt K3 kommer upprättas under 2026.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation, filterbyte	25 962
Tak	113 869
Garage och p-platser	8 975
Byte brandvarnare	127 575

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Walter	Ordförande	2026
Anders Malmborg	Ledamot	2026
Patrik Rotkvist	Ledamot	2027
Tony Janes	Ledamot	2027
Katja Telenius	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Wangler	Suppleant	2026
Nina Westman	Suppleant	2027
Rozbeh Daneshnejad	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Sofia Gunnarsson, Allians Revision & Redovisning	Auktoriserad revisor	2026
Maria Wennerberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Assar Bolin	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rose-Marie Wilhelms	Sammanställande	2026
Thomas Karlsson		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Ekonomi

Föreningens årsavgift höjdes med 5 % 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Övriga rörelseintäkter minskade pga rättning av tidigare års fakturering kopplad till förbrukad el i garaget.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 690	7 357	6 462	5 793	5 537
Resultat efter finansiella poster*	-5 048	-3 027	-3 251	-5 637	-4 540
Årets resultat	-4 924	-3 027	-3 251	-5 637	-4 540
Soliditet %*	88	88	88	89	89
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	73	76	83	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	620	573	514	494
Driftkostnader kr/kvm	495	474	446	519	440
Energikostnad kr/kvm*	285	261	237	301	-
Underhållsfond kr/kvm	784	693	618	546	-
Sparande kr/kvm*	32	218	205	-26	-
Ränta kr/kvm	148	117	48	48	57
Skuldsättning kr/kvm*	7 003	7 038	7 099	7 099	7 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 003	7 038	7 099	7 099	7 099
Räntekänslighet %*	10,8	11,4	12,4	13,8	14,4

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen höjde årsavgiften med 5% 2025-01-01 och har beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 5 % 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	661 140 000	0	0	7 915 753	-34 400 070	-3 026 937
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 026 937	3 026 937
Reservering underhållsfond				1 188 000	-1 188 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-148 806	148 806	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-4 923 778
<b>Vid årets slut</b>	<b>661 140 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 954 947</b>	<b>-38 466 201</b>	<b>-4 923 778</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-37 427 007
Årets resultat	-4 923 778
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 188 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 806
<b>Summa</b>	<b>-43 389 980</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 43 389 980**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 690 445	7 356 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	884 467	2 342 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 574 913</b>	<b>9 699 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 655 329	-5 418 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-904 440	-697 445
Personalkostnader	Not 6	-270 263	-208 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 137 619	-5 137 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 967 651</b>	<b>-11 462 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 392 739</b>	<b>-1 763 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 980	74 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 700 879	-1 338 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 654 899</b>	<b>-1 263 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 047 638</b>	<b>-3 026 937</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		123 860	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 923 778</b>	<b>-3 026 937</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	702 856 351	707 993 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>702 856 351</b>	<b>707 993 970</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	183 000	183 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 000</b>	<b>183 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>703 039 351</b>	<b>708 176 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		60	0
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>60</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 069
Övriga fordringar	Not 10	15 350	18 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 381 173	1 679 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 396 523</b>	<b>1 700 387</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 507 327	4 284 012
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 507 327</b>	<b>4 284 012</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 903 910</b>	<b>5 984 399</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>709 943 261</b>	<b>714 161 369</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	661 140 000	661 140 000	
Fond för yttre underhåll	8 954 948	7 915 753	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>670 094 948</b>	<b>669 055 753</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-38 466 202	-34 400 070	
Årets resultat	-4 923 778	-3 026 937	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-43 389 980</b>	<b>-37 427 007</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>626 704 968</b>	<b>631 628 746</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	50 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 000 000	50 400 000
Leverantörsskulder		792 512	350 305
Skatteskulder		138 561	247 720
Momsskulder		22 169	0
Övriga skulder		281 450	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 003 601	1 534 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 238 293</b>	<b>52 532 623</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>709 943 261</b>	<b>714 161 369</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-3 392 739	-1 763 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 137 619	5 137 619
Förändring inkomstskatt	123 860	
	<b>1 868 741</b>	<b>3 374 474</b>
Erhållen ränta	45 980	74 441
Erlagd ränta	-1 646 938	-1 060 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>267 782</b>	<b>2 388 871</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	-60	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	299 690	-725 843
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 055 903	217 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 623 316</b>	<b>1 880 559</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-400 000	-689 414
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-689 414</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 223 316	1 191 145
Likvida medel vid årets början	4 284 012	3 092 867
Likvida medel vid årets slut	5 507 327	4 284 012
Kassa och Bank BR	5 507 327	4 284 012

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 307 848	6 007 440
Hyror, lokaler	207 726	208 811
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 167	-10 001
Vattenavgifter	235 542	235 237
Elavgifter	562 733	557 426
Kabel-tv-avgifter	278 160	278 160
Övriga ersättningar	100 622	79 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 690 445</b>	<b>7 356 693</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	884 467	2 342 499
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>884 467</b>	<b>2 342 499</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Underhåll	-148 806	-375 792
Reparationer	-281 006	-342 303
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 561	-123 860
Samfällighetsavgifter	-125 696	-115 948
Försäkringspremier	-169 356	-234 986
Kabel- och digital-TV	-297 125	-286 640
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-209 801	-65 104
Serviceavtal	-68 437	-57 217
Obligatoriska besiktningar	-102 749	-25 440
Övriga utgifter, köpta tjänster	-340	-340
Snö- och halkbekämpning	-7 886	-38 081
Förbrukningsinventarier	-105 612	-22 186
Vatten	-827 621	-746 842
Fastighetsel	-1 133 993	-991 733
Uppvärmning	-1 295 590	-1 246 345
Sophantering och återvinning	-399 027	-377 579
Förvaltningsarvode drift	-345 524	-368 643
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 655 329</b>	<b>-5 418 439</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-467 638	-497 119
IT-kostnader	-29 321	-30 826
Arvode, yrkesrevisorer	-33 408	-41 440
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-825
Övriga förvaltningskostnader	-72 922	-47 268
Kreditupplysningar	-6 251	-6 245
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 988	-28 650
Representation	-8 948	0
Kontorsmateriel	-272	0
Telefon och porto	-16 775	-11 123
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-6 100
Konsultarvoden	-17 184	0
Bankkostnader	-7 113	-6 975
Advokat och rättegångskostnader	-202 894	-20 875
Övriga externa kostnader	-2 450	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-904 440</b>	<b>-697 445</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden*	-188 950	-154 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-6 000
Sociala kostnader	-63 313	-48 733
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-270 263</b>	<b>-208 833</b>

\*Styrelsearvode 2025 enligt stämmobeslut uppgår till 161 200 kr. Kostnaden i resultaträkningen avser periodisering av arvoden mellan räkenskapsår

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

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-5 137 619	-5 137 619
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-5 137 619</b>	<b>-5 137 619</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	563 235 000	563 235 000
Mark	142 850 000	142 850 000
Föreningens del av garage i samfällighet	48 997 967	48 997 967
	<b>755 082 967</b>	<b>755 082 967</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>755 082 967</b>	<b>755 082 967</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-47 088 997	-41 951 378
	<b>-41 951 378</b>	<b>-41 951 378</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-5 137 619	-5 137 619
	<b>-5 137 619</b>	<b>-5 137 619</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-52 226 616</b>	<b>-47 088 997</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>702 856 351</b>	<b>707 993 970</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	560 006 351	565 143 970
Mark	142 850 000	142 850 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	490 000 000	488 000 000
Lokaler	1 939 000	1 874 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>491 939 000</b>	<b>489 874 000</b>
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>318 519 000</i>	<i>298 426 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>173 420 000</i>	<i>191 448 000</i>
-------------------	--------------------	--------------------

<i>Sicklaön GA:109 – del I samfällighet</i>	<i>11 917 140</i>	<i>10 512 000</i>
---	-------------------	-------------------

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
366 andelar á 500 kr i Riksbyggen via Intresseförening	183 000	183 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>183 000</b>	<b>183 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 350	13 901
Momsfordran		4 174
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 350</b>	<b>18 075</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	171 445	169 356
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 650	114 687
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 886	69 887
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	914	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 018 278	1 325 313
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 381 173</b>	<b>1 679 243</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	80 000 000	80 400 000
Nästa års omsättning av lån	-30 000 000	-50 400 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>50 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,26%	2026-10-15**	0,00	30 000 000,00	400 000,00	30 000 000,00
NORDEA	2,68%	2027-04-21	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
NORDEA	2,72%	2027-10-20	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>80 400 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>80 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Rörlig 3-månaders ränta

Kommande Verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla ett lån som nu klassificeras som kortfristiga skulder, detta enligt god redovisningssed.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	53 800	44 300
Upplupna räntekostnader	426 818	372 877
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 369	0
Upplupna elkostnader	118 458	143 702
Upplupna vattenavgifter	71 911	25 530
Upplupna värmekostnader	171 858	173 363
Upplupna kostnader för renhållning	17 900	48 830
Upplupna revisionsarvoden	34 500	34 700
Upplupna styrelsearvoden	171 200	142 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 856	4 744
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	118 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 431	425 602
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 003 601</b>	<b>1 534 598</b>

<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	93 942 000	93 942 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17

Årsredovisningen undertecknades av det datum som framgår av den digitala signaturen.

---

Jessica Walter, Ordförande

---

Anders Malmberg, ledamot

---

Patrik Rotkvist, ledamot

---

Katja Telenius, ledamot

---

Tony Janes, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala signaturer

Allians Revision & Redovisning

---

Sofia Gunnarsson,  
Auktoriserad revisor

---

Maria Wennerberg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576382716

## Dokument

Årsredovisning 2025, Qvarnen i Nacka  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2026-04-24 15:49:56 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)  
Färdigställt 2026-05-04 17:02:29 CEST (+0200)

## Initierare

Cecilia Maniette (CM)  
Riksbyggen  
cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

Jessica Walter (JW)  
jessica.walter@benninge.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jessica Walter"  
Signerade 2026-04-29 21:39:49 CEST (+0200)

Anders Malmberg (AM)  
andersb.malmberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Bertil Malmberg"  
Signerade 2026-04-24 17:13:43 CEST (+0200)

Patrik Rotkvist (PR)  
patrik@brandnewconcept.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Patrik Gösta Rotkvist"  
Signerade 2026-04-25 13:54:12 CEST (+0200)

Katja Telenius (KT)  
katja.telenius@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katja Madelene Telenius"  
Signerade 2026-04-28 07:46:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576382716

Tony Janes (TJ)  
tony.janes1@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tony Janes"  
Signerade 2026-04-27 21:08:01 CEST (+0200)

Sofia Gunnarsson (SG)  
sofia.gunnarsson@re-allians.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Sofia Gunnarsson"  
Signerade 2026-04-30 07:20:17 CEST (+0200)

Maria Wennerberg (MW)  
wennerbergmaria@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Susanne Wennerberg"  
Signerade 2026-05-04 17:02:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Qvarnen i Nacka  
Org.nr 769622-5494

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Qvarnen i Nacka för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde 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.

#### 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 de 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. De 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.

#### Den auktoriserade 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.

#### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 RB BRF Qvarnen i Nacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

#### ***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**

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Allians Revision & Redovisning AB

---

Sofia Gunnarsson  
Auktoriserad revisor

---

Maria Wennerberg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576384104

## Dokument

### Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-24 15:51:40 CEST (+0200) av Cecilia

Maniette (CM)

Färdigställt 2026-05-05 07:44:09 CEST (+0200)

## Initierare

### Cecilia Maniette (CM)

Riksbyggen

cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

### Maria Wennerberg (MW)

wennerbergmaria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Susanne Wennerberg"

Signerade 2026-05-05 07:44:09 CEST (+0200)

### Sofia Gunnarsson (SG)

sofia.gunnarsson@re-allians.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna

Sofia Gunnarsson"

Signerade 2026-04-30 10:12:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

