



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredsandsviken 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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Bredsand 1:322 | 2019 | Enköping |
| Bredsand 1:339 | 2019 | Enköping |
| Bredsand 1:344 | 2019 | Enköping |
| Bredsand 1:348 | 2019 | Enköping |
| Bredsand 1:372 | 2019 | Enköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 st parhus och 3 radhus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 3 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 128 kvm.

Det finns totalt 34 st P-platser samt 17 st utomhusförråd på tomtmarken.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Daphne Borg Frithiofsen | Ordförande |
| Said Erfanian-Daneshvar | Styrelseledamot |
| Sven-Olof Richard Lindholm | Styrelseledamot |

Valberedning

Ania Nyberg

Firmateckning

Av styrelsen eller två styrelsemedlemmar

Revisorer

Nikola Pljevaljic Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bredsandsskogens samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar snöröjning, gatubelysning, vägunderhåll, grönområden och lekplats.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens uppdrag är att ansvara för föreningens löpande förvaltning, planera och följa upp underhåll av fastigheterna samt säkerställa en långsiktigt god ekonomi för föreningen.

Under året har föreningen genomfört den femåriga garantibesiktningen av samtliga fastigheter. Besiktningen har genomförts i enlighet med gällande avtal och identifierade åtgärder hanteras i dialog med berörda entreprenörer inom ramen för gällande garantier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har även genomfört en omförhandling av föreningens lån, vilket resulterade i en betydande förbättring av föreningens finansiella villkor. Räntan sänktes från 4,39 % till 2,74 %, samtidigt som den årliga amorteringen reducerades med 0,5 procentenheter. Åtgärderna har stärkt föreningens kassaflöde och bidragit till en ökad ekonomisk stabilitet.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har föreningen, efter en längre process, genomfört en avhysning av en medlem på grund av uteblivna förpliktelser gentemot föreningen. Ärendet har därefter lett till att bostadsrätten har gått vidare till tvångsförsäljning, vilken inletts mot slutet av räkenskapsåret. Styrelsen har agerat i enlighet med bostadsrättslagen och med stöd av juridisk expertis för att tillvarata föreningens ekonomiska intressen.

Styrelsen bedömer sammantaget att de åtgärder som vidtagits under året har varit nödvändiga och bidragit till att stärka föreningens långsiktiga förvaltning, ekonomi och regelefterlevnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 216 787 | 2 011 000 | 1 918 000 | 1 186 000 |
| Resultat efter fin. poster | -283 602 | -329 404 | -293 596 | -369 156 |
| Soliditet (%) | 63 | 63 | 63 | 63 |
| Yttre fond | 187 680 | 187 680 | 197 680 | 103 840 |
| Taxeringsvärde | 78 857 000 | 78 857 000 | 78 857 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 708 | 642 | 613 | 378 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,6 | 99,9 | 99,9 | 93,8 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 421 | 10 516 | 10 571 | 10 679 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 10 421 | 10 516 | 10 571 | 10 679 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 88 | 91 | 101 | 78 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 2 | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 49 | 33 | 33 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 33 | 33 | 44 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,22 | 4,35 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14,73 | 16,4 | 17,3 | 28,3 |

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 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för det gångna verksamhetsåret kan främst härledas till två specifika faktorer:

Höga räntekostnader: Det allmänna ränteläget har påverkat föreningens finansieringskostnader markant under året, vilket har medfört höga ränteutgifter.

Vakans av lägenhet: Resultatet har även påverkats negativt av att föreningen för närvarande saknar en betalande medlem för en av våra enheter (den 17:e bostaden), vilket innebär ett bortfall av löpande årsavgifter.

Vidtagna och kommande åtgärder

Styrelsen ser optimistiskt på föreningens ekonomiska utveckling under 2026 och arbetar aktivt med följande åtgärder för att stärka kassaflödet och resultatet:

Räntesänkningar: En positiv förändring skedde i november 2025 då föreningens ränta sänktes. Effekten av detta kommer att ge ett direkt genomslag på föreningens likviditet och resultat vid den första räntebetalningen under Q1 2026.

Försäljning av bostad: Arbetet med att sälja föreningens 17:e bostad pågår. En försäljning kommer inte bara att generera en betydande kapitalinjektion till föreningen, utan även innebära att vi får en ny medlem som bidrar till de löpande intäkterna genom månadsavgifter.

Genom dessa åtgärder och marknadsförändringar bedömer styrelsen att föreningen står på en stabil grund för att återgå till ett mer balanserat resultat.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 50 915 000 | - | - | 50 915 000 |
| Upplåtelseavgifter | 7 630 000 | - | - | 7 630 000 |
| Fond, yttre underhåll | 187 680 | -93 840 | 93 840 | 187 680 |
| Balanserat resultat | -1 312 236 | -235 564 | -93 840 | -1 641 639 |
| Årets resultat | -329 404 | 329 404 | -283 602 | -283 602 |
| Eget kapital | 57 091 041 | 0 | -283 602 | 56 807 438 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 547 800 |
| Årets resultat | -283 602 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -93 840 |
| Totalt | -1 925 242 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -1 925 242 |

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 | 2 216 787 | 2 010 852 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 51 000 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 267 787 | 2 010 852 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -309 199 | -203 850 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -248 494 | -85 497 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -611 328 | -613 781 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 169 021 | -903 128 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 098 766 | 1 107 724 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 260 | 267 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 382 628 | -1 437 395 |
| Summa finansiella poster | | -1 382 369 | -1 437 128 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -283 602 | -329 404 |
| ÅRETS RESULTAT | | -283 602 | -329 404 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 89 428 548 | 90 039 876 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 89 428 548 | 90 039 876 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 89 428 548 | 90 039 876 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 180 920 | 92 370 |
| Övriga fordringar | 12 | 152 507 | 176 399 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 4 563 | 21 823 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 337 990 | 290 592 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 28 889 | 33 621 |
| Summa kassa och bank | | 28 889 | 33 621 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 366 879 | 324 213 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 89 795 427 | 90 364 089 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 58 545 000 | 58 545 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 187 680 | 187 680 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 732 680 | 58 732 680 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 641 639 | -1 312 236 |
| Årets resultat | | -283 602 | -329 404 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 925 242 | -1 641 639 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 56 807 438 | 57 091 041 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 15 920 000 | 32 895 015 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 920 000 | 32 895 015 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 16 677 519 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 19 305 | 13 832 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 81 500 | 81 500 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 289 665 | 282 702 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 067 989 | 378 034 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 89 795 427 | 90 364 089 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 098 766 | 1 107 724 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 611 328 | 613 781 |
| | 1 710 094 | 1 721 505 |
| Erhållen ränta | 260 | 267 |
| Erlagd ränta | -1 428 221 | -1 437 990 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 282 133 | 283 782 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -71 296 | -8 721 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 58 029 | -80 990 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 268 866 | 194 071 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -297 496 | -169 996 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -297 496 | -169 996 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -28 630 | 24 075 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 161 671 | 137 596 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 133 041 | 161 671 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bredsandsviken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 % |
|---------|--------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 213 400 | 2 009 473 |
| Elintäkter rörliga | 6 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 588 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 1 433 |
| Administrativ avgift | 833 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 1 960 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | -54 |
| Summa | 2 216 787 | 2 010 852 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|---------------|----------|
| Övriga intäkter | 51 000 | 0 |
| Summa | 51 000 | 0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Städning utöver avtal | 15 750 | 0 |
| Besiktningar | 40 375 | 3 702 |
| Serviceavtal | 1 500 | 0 |
| Summa | 57 625 | 3 702 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------|---------------|
| Reparationer | 0 | 2 313 |
| Vattenskada | 0 | 30 342 |
| Summa | 0 | 32 655 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|----------|----------------|
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -34 000 |
| Summa | 0 | -34 000 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| El | 4 805 | 0 |
| Vatten | 152 565 | 104 396 |
| Summa | 157 370 | 104 396 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 49 540 | 69 328 |
| Samfällighetsavgifter | 44 664 | 27 769 |
| Summa | 94 204 | 97 097 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Juridiska åtgärder | 127 571 | 0 |
| Inkassokostnader | 4 820 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 37 750 | 18 750 |
| Styrelseomkostnader | 825 | 825 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 36 323 | 55 392 |
| Pantsättningskostnad | 882 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 5 675 | 0 |
| Administration | 12 824 | 1 650 |
| Konsultkostnader | 0 | 8 880 |
| Övriga externa kostnader | 21 823 | 0 |
| Summa | 248 494 | 85 497 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 380 776 | 1 435 329 |
| Dröjsmålsränta | 1 852 | 2 066 |
| Summa | 1 382 628 | 1 437 395 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 92 495 000 | 92 495 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 92 495 000 | 92 495 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 455 124 | -1 841 343 |
| Årets avskrivning | -611 328 | -613 781 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -3 066 452 | -2 455 124 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 89 428 548 | 90 039 876 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>18 841 230</i> | <i>18 841 230</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 62 586 000 | 62 586 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 271 000 | 16 271 000 |
| Summa | 78 857 000 | 78 857 000 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 6 | 0 |
| Avräkning förvaltare | 27 700 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 20 649 | 20 649 |
| OBS-konto | 0 | 27 700 |
| Transaktionskonto | 103 892 | 128 050 |
| Borgo räntekonto | 260 | 0 |
| Summa | 152 507 | 176 399 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbet försäkr premier | 4 563 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 0 | 21 823 |
| Summa | 4 563 | 21 823 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 2,57 % | 16 597 519 | |
| Stadshypotek | 2027-12-01 | 2,74 % | 16 000 000 | |
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 4,35 % | | 32 895 015 |
| Summa | | | 32 597 519 | 32 895 015 |
| Varav kortfristig del | | | 16 677 519 | 32 895 015 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 782 579 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 1 628 | 0 |
| Uppl kostn el | 1 867 | 0 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 19 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 69 677 | 115 270 |
| Förutbet hyror/avgifter | 167 943 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 29 550 | 167 432 |
| Summa | 289 665 | 282 702 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 55 000 000 | 55 000 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under kommande verksamhetsår 2026 planerar styrelsen att genomföra flera åtgärder i syfte att säkerställa fastigheternas tekniska status samt uppfylla gällande myndighetskrav. Föreningen kommer att genomföra radonmätningar i samtliga bostäder för att säkerställa att radonhalterna ligger inom tillåtna gränsvärden och i enlighet med gällande rekommendationer från berörda myndigheter. Vidare planeras stickprovsbesiktningar av fastigheternas elanläggningar, inklusive kontroll av solcellsinstallationer och dess inkopplingar, i syfte att verifiera att installationerna är korrekt utförda och uppfyller gällande elsäkerhetskrav. Under mars månad 2026 kommer även byggherren att påbörja åtgärder av de brister som identifierades vid den femåriga garantibesiktningen. Arbetet sker inom ramen för gällande garantiåtaganden och följs upp av styrelsen för att säkerställa korrekt utförande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Järfälla kommun

Daphne Borg Frithiofsen
Ordförande

Said Erfanian-Daneshvar
Styrelseledamot

Sven-Olof Richard Lindholm
Styrelseledamot

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

Nikola Pljevaljcic
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 17:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 22:05

DOCUMENT ID:

rJJZ2_I0bl

ENVELOPE ID:

HyybhOLAbx-rJJZ2_I0bl

DOCUMENT NAME:

Brf Bredsandsviken 2, 769637-7626 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8ffce0d5c228823ab77c0bad3f35587b52cbdf30bd9a174872e4c1e76db9501e3aa4a9c28ce27e87ccbd09adb51055d2ee128e03b29fe8a3577c53b3cb357c83

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. DAPHNE L T BORG FRITH IOFSEN daphne.frithiofsen@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.05.2026 22:34 04.05.2026 22:30 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.23.35 |
| 2. Sven-Olof Richard Lindholm lindholm.r@gmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 12:05 05.05.2026 12:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.130.60.95 |
| 3. Said Erfanian-Daneshvar dr_danesh@hotmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 17:52 05.05.2026 17:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.96.190 |
| 4. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 17:54 05.05.2026 17:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.254.125.124 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2

Org.nr 769637-7626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2 enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2026

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 22:05

DOCUMENT ID:

H1e1-3dURWe

ENVELOPE ID:

rykZ3_8Rbg-H1e1-3dURWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Bostadsra?tsfo?reningen Bredsan
dsviken 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

393af360bd9daeaf70708e3ee6b373f613328e4c4161c6
d96bc0580e206185efd244f0c22f5ecd5f23d810c3d46cc

f32aee4baddcd624ac1fd8f07f836dc70cc

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se | Signed Authenticated | 05.05.2026 18:08 05.05.2026 18:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.254.125.124 |

* 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