

Årsredovisning 2025

Brf Pionjären i Veddestaden

769639-6675



 HkWe89lodbe-BybU9lo_Wx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden

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. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Upplysning vid förlust | s. 8 |
| Förändringar i eget kapital | s. 8 |
| Resultatdisposition | s. 8 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 19 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Veddesta 2:111 | 2022 | Järfälla |
| Veddesta 2:112 | 2022 | Järfälla |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam - Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 10 069 kvm. Byggnadernas totalyta är 11367 kvm. I föreningens fastighet finns även 51 bilplatser i garage varav 20 med möjlighet till elbilsladdning, för uthyrning via externt parkeringsbolag samt ett mindre styrelserum.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Tamara Sepulveda Arratia | Ordförande |
| Antoni Farran | Styrelseledamot |
| Hazim Sultan | Styrelseledamot |
| Philip Ivarsson | Styrelseledamot |
| Pia Sturesson | Styrelseledamot |
| Robin Klinco | Styrelseledamot |
| Anna Brännvall | Suppleant |
| Karin Molander Gregory | Suppleant |
| Linda Brännvall | Suppleant |

Valberedning

Josefin Johannisson
Nina Panahi
Oscar Lahne

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Balkonginglasning | Nika inglasning |
| Bredband + TV | Telia |
| Ekonomisk förvaltning from inflytt | Simpleko |
| Energi-infrastruktur | E.ON |
| Fastighetsskötsel | Primär |
| Försäkring | Folksam - Söderberg & Partners |
| Laddstationer i garaget | ChargeNode |
| Sophämtning | Wayoo |
| Sophämtning | Järfälla kommun |
| Uthyrning av parkeringsplatser | Parkando |

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112 genom köp av bolag. Samtidigt tecknades totalentreprenadavtal med Nordr Sverige AB.

Driftavräkningsdag var den 31 oktober 2024 vilket innebär att Nordr Sverige AB fram till det datumet stod för alla kostnader men också alla intäkter enligt totalentreprenadavtal mellan Brf Pionjären i Veddestaden och Nordr Sverige AB. Detta innebär att bokslutet för år 2024 enbart avsåg intäkter och kostnader för perioden 2024-11-01 - 2024-12-31 samt balansräkning.

Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddesta. Bolaget har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. Fastigheterna blev sedan ihopslagna till en.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya räntor har tecknats för tre av fyra bolån, vilket förväntas ge en positiv ekonomisk effekt under 2026. Enligt underlag från Danske Bank innebär detta en räntekostnadsminskning enligt följande:

6 154 554,06 SEK (2025)

5 112 684,00 SEK (2026)

Detta motsvarar en beräknad besparing om 1 041 870,06 SEK per år.

Nordr Sverige AB har lämnat en räntegaranti till föreningen som innebär att Nordr garanterar att föreningens räntekostnad inte ska överstiga en snittränta på 3,25% under en tid av tre år från datum för slutfinansieringen (2024-11-15).

Föreningen klarade budgeten för 2025, trots en merkostnad om cirka 300 000 kr för sophämtning. Denna kostnadsökning beror på kommunens försening av färdigställandet av sopsugsanläggningen. En positiv trend kan dock noteras, då kostnaderna successivt minskar.

Enligt Bostadsfakta ska BRF Pionjären vara ansluten till sopsug. Infrastruktur för sopsug finns förberedd på innergården, men Järfälla kommun har ännu inte färdigställt den externa anslutningen. I dagsläget bedömer kommunen att sopsugsanläggningen kan vara i drift först år 2032. Styrelsen för en pågående dialog med Nordr i ärendet.

Den ekonomiska prognosen inför 2026 bedöms som god. Enligt ekonomisk plan ska föreningen spara 110 kr/kvm², medan budgeten för 2026 visar ett sparande om 142 kr/kvm².

Styrelsen ser i nuläget inget behov av avgiftshöjningar för 2026. Avgifterna har inte höjts sedan första inflyttningen 2023.

Förändringar i avtal

Försäkring:

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Bredband och telefoni:

Nytt avtal har tecknats med Telia. Samma pris som tidigare, men med väsentligt högre kapacitet – samtliga medlemmar har nu tillgång till 1000/1000 Mbit/s istället för 100/100 Mbit/s.

Under början av 2026 planeras även wifi till garaget, vilket ökar tillgängligheten samt möjliggör smidig användning av laddtjänster för elfordon och wifi-samtal.

Miljörum:

Nya avtal har tecknats med Wayoo för hantering av föreningens miljörum. Antal kärll samt tömningsfrekvens har optimerats för att minska kostnaderna.

Övriga uppgifter

Nuvarande styrelse tog över styrelsearbetet från den byggande styrelsen i Nordr vid årsstämman den 16 juni 2025. Ekonomisk överlämning skedde den 1 juli 2025. Teknisk överlämning från Nordr genomfördes först i 10 september 2025.

Balkonginglasning:

Cirka 60 lägenheter. Etapp 2 planeras att påbörjas under 2026.

Grannsamverkan är etablerad i föreningen.

Trädgårdsgrupp är aktiv.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Utöver garaget har Nordr och Parkando tagit fram en tillfällig utomhusparkering för att möta behovet av reserverade parkeringsplatser.

Styrelsen bjöd in medlemmarna till adventsfika med mingel den 30 november 2025, vilket var mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 223 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning | 10 749 483 | 1 721 152 | - |
| Resultat efter fin. poster | -5 189 632 | -389 383 | - |
| Soliditet (%) | 74 | 72 | - |
| Yttre fond | 83 833 | - | - |
| Taxeringsvärde | 343 709 000 | 211 040 000 | 97 453 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 963 | 898 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,4 | 90 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 909 | 14 999 | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 13 207 | 13 286 | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 116 | 94 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 56 | 10 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 91 | 24 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 22 | 4 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 169 | 38 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,13 | 17,57 | - |
| Räntekänslighet (%) | 15,47 | 21,28 | - |

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 322 761 kr. Som åtgärder att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året aktivt förhandlat om bostadsrättsföreningens lån samt arbetat med att minska avfallskostnaderna. Detta arbete fortskrider under 2026.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 362 295 000 | - | - | 362 295 000 |
| Upplåtelseavgifter | 94 275 000 | - | - | 94 275 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | 83 833 | 83 833 |
| Balanserat resultat | 0 | -389 383 | -83 833 | -473 216 |
| Årets resultat | -389 383 | 389 383 | -5 189 632 | -5 189 632 |
| Eget kapital | 456 180 617 | 0 | -5 189 632 | 450 990 986 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -473 216 |
| Årets resultat | -5 189 632 |
| Totalt | -5 662 847 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 110 000 |
| Balanseras i ny räkning | -6 772 847 |
| | -5 662 847 |

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 | 10 749 483 | 1 721 152 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 228 688 | 850 074 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 978 170 | 2 571 227 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -4 477 801 | -823 546 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -237 302 | -46 727 |
| Personalkostnader | 9 | -233 400 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -6 512 394 | -1 453 969 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 460 896 | -2 324 242 |
| RÖRELSERESULTAT | | -482 726 | 246 985 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 030 | 483 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -4 708 936 | -636 851 |
| Summa finansiella poster | | -4 706 906 | -636 368 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 189 632 | -389 383 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 189 632 | -389 383 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 599 784 799 | 606 098 694 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 599 784 799 | 606 098 694 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 599 784 799 | 606 098 694 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 43 381 | 187 287 |
| Övriga fordringar | 13 | 3 496 039 | 46 491 948 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 148 666 | 231 091 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 688 086 | 46 910 326 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 834 093 | 14 910 263 |
| Summa kassa och bank | | 2 834 093 | 14 910 263 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 522 179 | 61 820 589 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 606 306 978 | 667 919 283 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 456 570 000 | 456 570 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 83 833 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 456 653 833 | 456 570 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -473 216 | 0 |
| Årets resultat | | -5 189 632 | -389 383 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 662 847 | -389 383 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 450 990 986 | 456 180 617 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 109 414 064 | 50 039 618 |
| Summa långfristiga skulder | | 109 414 064 | 50 039 618 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 40 704 784 | 100 985 382 |
| Leverantörsskulder | | 183 819 | 195 630 |
| Skatteskulder | | 15 274 | 714 182 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 417 901 | 58 112 511 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 580 150 | 1 691 343 |
| Summa kortfristiga skulder | | 45 901 928 | 161 699 047 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 606 306 978 | 667 919 283 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -482 726 | 246 985 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 6 512 394 | 1 453 969 |
| | 6 029 668 | 1 700 954 |
| Erhållen ränta | 2 030 | 483 |
| Erlagd ränta | -5 010 869 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 020 829 | 1 701 437 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 43 222 240 | 55 982 959 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -55 214 588 | -37 688 879 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -10 971 518 | 19 995 518 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -198 499 | -66 885 724 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -198 499 | -66 885 724 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 254 236 000 |
| Upptagna lån | 0 | 151 313 252 |
| Amortering av lån | -906 152 | -370 542 678 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -906 152 | 35 006 574 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -12 076 169 | -11 883 632 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 14 910 263 | 26 793 895 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 834 093 | 14 910 263 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 - 2,50 % |
|---------|---------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 samtliga aktier i Striata Fastighet 8 AB samt Striata Fastighet 9 AB. Bolagen var vid förvärvet innehavare av fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 samt Järfälla Veddesta 2:112. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddestaden. Bostadsrättsföreningen var därefter direkt ägare till fastigheten. Bolagen har sålts ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 595 252 | 1 432 542 |
| Hysesintäkter, p-platser | 831 976 | 113 030 |
| Internet | 393 096 | 66 132 |
| Vatten | 334 326 | 37 112 |
| El | 508 364 | 54 659 |
| Övriga intäkter | 42 804 | 7 648 |
| Pantförskrivningsavgift | 24 666 | 5 730 |
| Överlåtelseavgift | 18 999 | 4 299 |
| Summa | 10 749 483 | 1 721 152 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning entreprenör | 137 805 | 850 074 |
| Vidarefakturering | 90 884 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | 1 |
| Summa | 228 688 | 850 074 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering | 90 884 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 621 384 | 99 104 |
| Städning | 16 848 | 0 |
| Besiktning och service | 137 399 | 21 644 |
| Parkeringstjänster | 83 200 | 11 302 |
| Vinterunderhåll | 46 444 | 19 879 |
| Summa | 996 159 | 151 929 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Reparationer | 20 220 | 2 063 |
| Rep Hyreslägenheter/bostäder | 2 406 | 0 |
| Rep Soprum | 8 153 | 0 |
| Rep Dörrar och lås/porttele | 72 375 | 6 877 |
| Rep Övriga gemensamma utrymmen | 15 420 | 0 |
| Rep El/Installation | 2 751 | 0 |
| Rep Hissar | 57 974 | 0 |
| Rep Skadegörelse | 2 816 | 0 |
| Rep Garage och p-platser | 1 100 | 0 |
| Summa | 183 215 | 8 940 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 632 053 | 117 312 |
| Uppvärmning | 1 031 459 | 269 212 |
| Vatten | 252 567 | 44 886 |
| Sophämtning | 768 270 | 139 115 |
| Summa | 2 684 349 | 570 525 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 153 783 | 26 894 |
| Kabel-TV/Bredband | 399 205 | 65 258 |
| Fastighetsskatt | 61 090 | 0 |
| Summa | 614 078 | 92 152 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 5 648 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 23 010 | 2 492 |
| Revisionsarvoden | 18 000 | 16 712 |
| Ekonomisk förvaltning | 136 312 | 21 901 |
| Överlåtelsekostnad | 18 999 | 4 299 |
| Pantsättningskostnad | 24 666 | 5 730 |
| Övriga externa tjänster | 10 666 | -4 408 |
| Summa | 237 302 | 46 727 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Styrelsearvoden | 177 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 55 800 | 0 |
| Summa | 233 400 | 0 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 4 705 982 | 636 851 |
| Övriga räntekostnader | 2 954 | 0 |
| Summa | 4 708 936 | 636 851 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 607 552 663 | 138 556 339 |
| Justering efter avräkning | 198 499 | 468 996 324 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 607 751 162 | 607 552 663 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 453 969 | 0 |
| Årets avskrivning | -6 512 394 | -1 453 969 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 966 363 | -1 453 969 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 599 784 799 | 606 098 694 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>138 556 339</i> | <i>138 556 339</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 293 109 000 | 167 390 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 600 000 | 43 650 000 |
| Summa | 343 709 000 | 211 040 000 |

| NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|--------------|
| Ingående balans | 0 | 402 110 600 |
| Omfört till Byggnad | 0 | -402 110 600 |
| Summa pågående arbeten | 0 | 0 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Skattekonto | 3 923 | 1 105 609 |
| Skattefordringar | 0 | 301 427 |
| Fordr Nordr | 3 487 706 | 45 080 900 |
| Övriga fordringar | 4 410 | 4 012 |
| Summa | 3 496 039 | 46 491 948 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 837 | 43 362 |
| Försäkringspremier | 43 677 | 121 023 |
| Kabel-TV/Bredband | 33 446 | 32 628 |
| Förvaltning | 35 706 | 34 078 |
| Summa | 148 666 | 231 091 |

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank | 2025-02-28 | 3,37 % | | 50 341 667 |
| Danske Bank | 2027-11-30 | 3,23 % | 50 039 618 | 50 341 666 |
| Danske Bank | 2025-12-01 | 3,03 % | | 50 341 667 |
| Danske Bank | 2026-12-30 | 2,30 % | 40 000 000 | |
| Danske Bank | 2027-12-30 | 2,50 % | 40 000 000 | |
| Danske Bank | 2030-12-30 | 2,42 % | 20 079 230 | |
| Summa | | | 150 118 848 | 151 025 000 |
| Varav kortfristig del | | | 40 704 784 | 100 985 382 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 145 588 088 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 311 | 31 248 |
| El | 66 282 | 71 379 |
| Uppvärmning | 121 103 | 142 191 |
| Löner | 177 600 | 0 |
| Renhållning | -888 | 0 |
| Sociala avgifter | 55 800 | 0 |
| Utgiftsräntor | 334 918 | 636 851 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 807 024 | 809 674 |
| Beräknat revisionsarvode | 18 000 | 0 |
| Summa | 1 580 150 | 1 691 343 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 151 025 000 | 151 025 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Järfälla

Robin Klincov
Styrelseledamot

Tamara Sepulveda Arratia
Ordförande

Antoni Farran
Styrelseledamot

Hazim Sultan
Styrelseledamot

Philip Ivarsson
Styrelseledamot

Pia Stuesson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 21:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.02.2026 11:15

DOCUMENT ID:

BybU9lo_Wx

ENVELOPE ID:

HkWe89lodbe-BybU9lo_Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Pionjären i Veddestaden, 769639-6675 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e276191638cb4a95e3df9ef970537dafd8e204b4ac5042
e6cf401e6944cbac3d1b60e45f430c342c3ac730fe7aa12
e512e021226e02454592d2bdf3d8ea59e0e

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. Robin Klincov robin_klincov@hotmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 11:48 24.02.2026 11:47 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.203.13.47 |
| 2. HAZIM SULTAN sultan.h@gmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 12:04 24.02.2026 11:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.145.6.4 |
| 3. TAMARA SEPULVEDA AR RATIA tamara_rsa@hotmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 12:06 24.02.2026 12:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.231.8.242 |
| 4. Carl Philip Ivarsson Philip.Ivarsson@hotmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 12:38 24.02.2026 12:31 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.198.74.45 |
| 5. ANTONI FARRAN antonisaade@outlook.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 12:46 24.02.2026 12:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.137.134 |
| 6. PIA STURESSON palmgrensturesson@gmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 17:39 24.02.2026 17:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.227.110.162 |
| 7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se |  Signed Authenticated | 05.03.2026 21:54 24.02.2026 17:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.67.205.177 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pionjären i Veddestaden, org.nr. 769639-6675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pionjären i Veddestaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 21:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.02.2026 11:15

DOCUMENT ID:

ByWW8qloube

ENVELOPE ID:

rygl9xsuZx-ByWW8qloube

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pionjären i Veddestaden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1c3f81050f4a1d157a0e07d33c4f0c3dc203e629328782
15e4f15c5a60986f0d7492217ad8799c6b1f0b58bf672c8
b9aabe2290b97ba07e77dc52cf906439db4

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se | Signed Authenticated | 05.03.2026 21:53 02.03.2026 11:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.108.46 |

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed