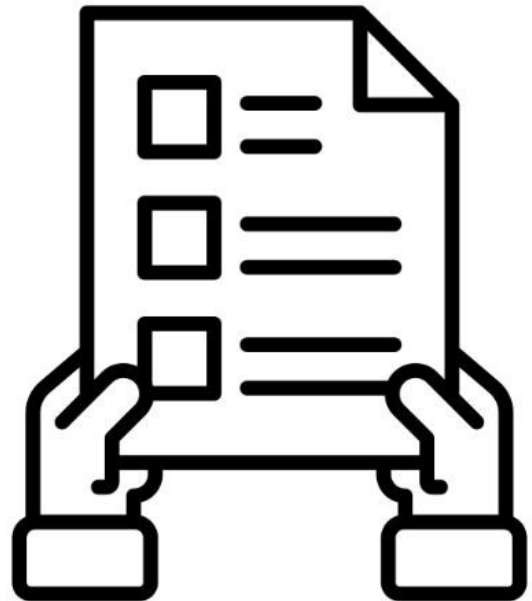


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Vistaberg 4
769625-4130



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Vistaberg 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Under året har föreningen fortsatt sitt arbete med att säkerställa god förvaltning och långsiktigt underhåll av fastigheten. Styrelsen har haft fokus på föreningens ekonomi, lånesituation samt planering av framtida underhållsåtgärder, främst fasadmålning och trädfällning.

Styrelsen har följt föreningens underhållsplan som sträcker sig fram till 2042 och bevakat ränteutvecklingen för föreningens lån i syfte att minska framtida räntekostnader.

Planerade och genomförda åtgärder inkluderar:

-Inhämtning av offerter för målning av fasaderna. Bedömning har gjorts att målning inte är akut men planeras beslutas om under våren 2026.

-Fortsatt bevakning av föreningens lån, där ett lån löper ut under 2026.

-Inhämtning av offerter för trädfällning på föreningens och angränsande fastighet, planerad till före växtsäsongen 2026.

-Genomgång av föreningens förvaltningsavtal och kostnader för ekonomisk förvaltning.

-Beslut om ny ordförande för föreningen.

Föreningens ändamål

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler utan tidsbegränsning i enlighet med bostadsrättslagen.

Grundfakta om föreningen

Registreringsdatum: 2012-10-22

Ekonomisk plan: Fastställd 2014-06-17

Stadgar: Senast uppdaterade och registrerade hos Bolagsverket 2019-09-30

Typ av förening: Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseförändring: Under året valdes Emmie Lorin till ny ordförande.

Lån: Styrelsen har fortsatt bevaka ränteläget för föreningens lån. Ett lån med högre ränta löper ut till våren 2026 och beslut om eventuell omläggning av lånen avvaktas tills vidare.

Underhåll: Flera offerter för målning av fasaderna har tagits in. Samtliga firmor bedömer att målning inte är akut, men planeras tas beslut om under våren 2026. Uppskattad kostnad om cirka 200 000 kronor.

Trädfällning: Offert om cirka 38 000 kronor har tagits in för fällning av sju träd inklusive bortforsling. Kostnaden planeras att delas med angränsande fastighet.

Avgifter: Styrelsen har diskuterat behov av framtida avgiftshöjning med anledning av ökade kostnader för ränta, vatten och avlopp samt framtida underhållsåtgärder.

Förvaltning: Styrelsen har sett över avtalet med ekonomisk förvaltare i syfte att minska kostnader samt diskuterat övergång till K3-regelverk.

Övriga händelser

Styrelsen har infört rutiner för att meddela varandra vid bortavaro och vid tillfällig användning av bostäder eller parkeringsplatser för att skapa bättre överblick och trygghet i området.

Styrelsen

Ida Belin	Ledamot
Camilla Johansson	Ledamot
Emmie Lorin	Ordförande
Patrik Issa	Ledamot

Föreningen har haft protokollförda styrelsemöten under året.

Revisor

Jonatan Östberg
Jonek AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls under året enligt stadgarna.

Föreningens ekonomi

Föreningen följer plan för amortering och avsättning till reparationsfond. Styrelsen bevakar löpande räntekostnader samt ökade driftskostnader, främst för vatten och avlopp, och bedömer behovet av framtida justering av årsavgifterna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 485m² fördelat:

Hagebyslingan 11A: 95 kvm, 5 rum

Hagebyslingan 11B: 145 kvm, 7 rum

Hagebyslingan 11C: 145 kvm, 7 rum

Hagebyslingan 11D: 100 kvm, 5 rum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 7

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 7

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	270	254	244	213	216
Resultat efter finansiella poster	-112	-140	-61	-30	-15
Soliditet (%)	64,3	64,4	64,6	64,6	64,5
Årsavgifter/ kvm totalyta (kr)	199	188	181	158	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	99	100	100	100	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)*	25	13	13	10	0
Skuldsättning/kvm totalyta(kr)	3 886	3 899	3 963	3 994	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-7	-28	-376	53	0
Räntekänslighet (%)	20	21	22	25	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut småhus: Totalyta 1350 kvm.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för år 2021.

*Energikostnad består enbart av kostnad för vatten.

Upplysning förlust: Föreningen gör en bokföringsmässig förlust till stor del på grund av avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- & förlagsinsatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 762 000	390 000	167 200	-577 742	-139 733	9 601 725
Avsättning till fond för yttre underhåll			15 200	-15 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-139 733	139 733	0
Årets resultat					-111 544	-111 544
Belopp vid årets utgång	9 762 000	390 000	182 400	-732 675	-111 544	9 490 181

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-732 674
Årets resultat	-111 544
	-844 218

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	13 300
I ny räkning överföres	-857 518
	-844 218

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	270 450	254 153
Summa rörelseintäkter		270 450	254 153
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-58 651	-54 561
Övriga externa kostnader	4	-24 774	-16 352
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 968	-101 968
Summa rörelsekostnader		-185 393	-172 881
Rörelseresultat		85 057	81 272
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 601	-221 006
Summa finansiella poster		-196 601	-221 006
Resultat efter finansiella poster		-111 544	-139 734
Resultat före skatt		-111 544	-139 734
Årets resultat		-111 544	-139 734

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 656 029	14 757 997
Summa materiella anläggningstillgångar		14 656 029	14 757 997
Summa anläggningstillgångar		14 656 029	14 757 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 809	5 695
Summa kortfristiga fordringar		5 809	5 695
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		60 524	60 524
Summa kortfristiga placeringar		60 524	60 524
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		46 508	75 167
Summa kassa och bank		46 508	75 167
Summa omsättningstillgångar		112 841	141 386
SUMMA TILLGÅNGAR		14 768 870	14 899 383

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 980 000	9 980 000
Förlagsinsatser		172 000	172 000
Fond för yttre underhåll		182 400	167 200
Summa bundet eget kapital		10 334 400	10 319 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-732 674	-577 741
Årets resultat		-111 544	-139 734
Summa fritt eget kapital		-844 218	-717 475
Summa eget kapital		9 490 182	9 601 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 246 022	3 264 022
Leverantörsskulder		2 208	1 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	30 458	31 688
Summa kortfristiga skulder		5 278 688	3 297 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 768 870	14 899 383

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-111 544	-139 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		101 968	101 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-9 576	-37 766
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-114	9 732
Förändring av leverantörsskulder		260	-774
Förändring av kortfristiga skulder		-1 229	-20 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 659	-49 657
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-7 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-7 921
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-18 000	-9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 000	-9 000
Årets kassaflöde		-28 659	-66 578
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		75 167	141 745
Likvida medel vid årets slut		46 508	75 167

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	268 392	254 154
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	2 058	0
	270 450	254 154

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Reparation Vatten och avlopp	0	13 869
Vatten och avlopp	34 294	18 026
Sophämtning/renhållning	8 832	7 660
Fastighetsförsäkring	13 827	13 449
Arvode Direkt	1 698	1 556
	58 651	54 560

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	18 511	12 186
Revisionskostnader	0	2 500
Bankkostnader	3 671	1 666
Fakturerade överlåtelse-/pantsättningsavgifter	2 592	0
	24 774	16 352

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 790 000	15 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 790 000	15 790 000
Ingående avskrivningar	-1 032 003	-930 035
Årets avskrivningar	-101 968	-101 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 133 971	-1 032 003
Utgående redovisat värde	14 656 029	14 757 997
Taxeringsvärden byggnader	11 195 000	8 209 000
Taxeringsvärden mark	8 340 000	6 080 000
	19 535 000	14 289 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	5 809	5 695
	5 809	5 695

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	4,20	2026-06-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	3,29	2026-03-03	1 994 666	1 994 666
Handelsbanken	3,25	2026-03-03	1 251 356	1 269 356
			5 246 022	5 264 022
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 000	-54 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 750 000	5 750 000
	5 750 000	5 750 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	22 486	22 366
Upplupna räntekostnader	7 972	9 321
	30 458	31 687

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-05-27

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emmie Lorin
Ordförande

Patrik Issa
Ledamot

Camilla Johansson
Ledamot

Guillermo Padres Jorda
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonatan Östberg
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Patrik Issa (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vistaberg 4

Serienummer: 177d82915aab0a[...]8bae80a4ae0c6

IP: 82.209.xxx.xxx

2026-05-27 11:45:16 UTC



GUILLERMO PADRES JORDA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9b55c1399f6b9e[...]5c4e46b45b38f

IP: 81.227.xxx.xxx

2026-05-27 13:51:48 UTC



EMMIE BIRGITTA LORIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vistaberg 4

Serienummer: 21758b58c9931d[...]d69da5298cc5d

IP: 90.231.xxx.xxx

2026-05-28 07:43:59 UTC



CAMILLA JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vistaberg 4

Serienummer: 58fc2c03b9c220[...]7091b4e170c13

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-06-01 15:54:03 UTC



BENGT JONATAN ÖSTBERG

Extern Revisor

Serienummer: 356d0c531a3e94[...]845a3c8cdb76e

IP: 85.89.xxx.xxx

2026-06-03 04:53:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.