

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé*

769620-9308

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 12 |
| - Underskrifter          | 13      |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2009 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningen har som verksamhet att förvalta fastigheten Huddinge Rosenmandeln 1 och i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet är belägen i Vistaberg Huddinge med adress Vistabergs Allé 38 - 42 och har en tomtareal på 5438 kvm. Fastigheten, som är en hyrehusenhet, består av tre byggnader uppförda 2015 och som inrymmer totalt 39 lägenheter med en total bostadsyta (BOA) på 3234 kvm.

### Lägenhetsfördelning

- 1 rok - 3 st
- 2 rok - 9 st
- 3 rok - 9 st
- 4 rok - 18 st

Föreningen har 45 p-platser för uthyrning till medlemmarna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring, ansvaret för att teckna ett s.k. bostadsrättstillägg ligger dock på den enskilde medlemmen och ingår inte i föreningens försäkring.

Föreningen har en aktuell energideklaration och som uppdaterades under 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har sedan 2025-05-01 ombesörjts av Alova.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB till och med 2025-06-30.

Från och med 2025-07-01 har avtal om ekonomisk förvaltning tecknats med Nest Förvaltning.

Föreningen har individuell mätning och debitering av el, vatten och varmvatten. Medlemmarna debiteras utifrån faktisk förbrukning. Avläsning ombesörjs av Brunata AB.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend AB. Underhållsplanen utgör styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt samt säkerställa att erforderligt kapital finns för planerade åtgärder.

Snöröjning utförs av C Lås Entreprenad AB.

Städning av allmänna ytor och trapphus utförs av Maries Puts & Städ Fastigheter AB.

För service och reparation av hissar anlitas Elevate Stockholm AB.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2025, bestått av:

Ordinarie ledamöter

Jens Brintler, ordförande

Artur Kalnin, vice ordförande

Veronica Ödalen, ledamot

Robert Sedin, ledamot

Sriyogeswaran Keerthiraj, ledamot

Suppleanter

Britt-Louise Bruna

Eva Richter-Karlsson

Katarina Nylander

Styrelsen har under 2025 haft 12 protokollförda styrelsemöten

Revisor

Moore Allegretto, Patrik Ekenberg

Valberedning

Christian Rydell, sammankallande

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21, antal röstberättigande vid stämman var 39 st.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhållsåtgärdes utförts:

Målning av burspråk ch takfot

Målning av husgrund

Målning av staket och förråd

Målning av tomtavskiljare

Plåtslageriarbeten på hus 38, 40 och 42

Utbyte av samtliga vattenmätare

Utbyte av sändare till elmätare

Ekonomiska händelser

Föreningens samtliga lån har omsatts under räkenskapsåret.

Årsavgifterna höjdes med 3 procent från och med 2025-07-01.

#### **Medlemsinformation**

Antal bostäder: 39

Överlåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | <b>2501-2512</b> | <b>2401-2412</b> | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                          | 3 475            | 3 314            | 2 978            | 2 717            | 2 560            |
| Resultat efter finansiella poster                        | -298             | -879             | -947             | -564             | -506             |
| Soliditet %                                              | 73               | 73               | 73,25            | 73,21            | 72,73            |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 985,41           | 946,31           | 844              | 695              | 638              |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 91,71            | 92,34            | 91,62            | 82,74            | 0                |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 9 442,64         | 9 473,56         | 9 504            | 9 535            | 9 876            |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 251,32           | 67,91            | 46               | 172              | 172              |
| Räntekänslighet %                                        | 9,58             | 10,01            | 11,27            | 14               | 15               |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 256,93           | 275,89           | 215              | 200              | 178              |

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets underskott inkluderar avskrivningar enligt plan. Resultatet före avskrivningar uppgår till cirka +812 tkr. Avskrivningarna utgör en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 90 550 000                   | 2 256 748                               | -7 779 576                     | -879 100                  |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                         |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                              |                                         | -879 100                       | 879 100                   |
| Avsättning underhållsfond                           |                              | 569 000                                 | -569 000                       |                           |
| Avlyft underhållsfond                               |                              | -396 479                                |                                |                           |
| Årets resultat                                      |                              |                                         |                                | -297 595                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>90 550 000</b>            | <b>2 429 269</b>                        | <b>-9 227 676</b>              | <b>-297 595</b>           |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 227 676        |
| Årets resultat      | -297 595          |
| <i>Summa</i>        | <i>-9 525 271</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till uh-fond enligt underhållsplan | 569 000           |
| Balanseras i ny räkning                       | -10 094 271       |
| <i>Summa</i>                                  | <i>-9 525 271</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 3 474 902                | 3 314 146                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>3 474 902</b>         | <b>3 314 146</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Fastighetskostnader                                                         | 3 | -1 494 788               | -1 595 938               |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4 | -188 809                 | -234 485                 |
| Personalkostnader                                                           |   | -134 081                 | –                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -1 110 375               | -1 098 712               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-2 928 053</b>        | <b>-2 929 135</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>546 849</b>           | <b>385 011</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 27 001                   | 38 418                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -871 445                 | -1 302 529               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-844 444</b>          | <b>-1 264 111</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-297 595</b>          | <b>-879 100</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-297 595</b>          | <b>-879 100</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-297 595</b>          | <b>-879 100</b>          |

BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|---|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |   |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |             |             |
| Byggnader och mark                           | 5 | 112 144 500 | 113 235 500 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 6 | 35 196      | 54 571      |
| Inventarier, verktyg och installationer      |   | 139 998     | 139 998     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 112 319 694 | 113 430 069 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 112 319 694 | 113 430 069 |
| Omsättningstillgångar                        |   |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |   |             |             |
| Kundfordringar                               |   | 235 555     | –           |
| Övriga fordringar                            |   | 133 308     | 119 671     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 171 677     | 343 928     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 540 540     | 463 599     |
| Kassa och bank                               |   |             |             |
| Kassa och bank                               |   | 1 711 659   | 1 408 088   |
| Summa kassa och bank                         |   | 1 711 659   | 1 408 088   |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 2 252 199   | 1 871 687   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 114 571 893 | 115 301 756 |

|                                              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 90 550 000         | 90 550 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 429 269          | 2 256 748          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>92 979 269</i>  | <i>92 806 748</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -9 227 676         | -7 779 576         |
| Årets resultat                               | -297 595           | -879 100           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-9 525 271</i>  | <i>-8 658 676</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>83 453 998</b>  | <b>84 148 072</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7                  | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7                  | 30 537 500         |
| Förskott från kunder                         |                    | 2 408              |
| Leverantörsskulder                           |                    | 155 327            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                    | 422 660            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>31 117 895</b>  | <b>31 153 684</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>114 571 893</b> | <b>115 301 756</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                               | -297 594                 | -879 100                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                        |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                 | 1 110 375                | –                        |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 212                   | –                        |
| Erlagd ränta                                                                    | -871 445                 | –                        |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br>av rörelsekapital | -38 452                  | 219 612                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                             | -62 105                  | -294 279                 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                | 504 128                  | 195 187                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>403 571</b>           | <b>120 520</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                | –                        | -139 998                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>–</b>                 | <b>-139 998</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                          |                          |
| Utbetalning, amortering av lån                                                  | -100 000                 | -100 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>-100 000</b>          | <b>-100 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                         | <b>303 571</b>           | <b>-119 478</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                           | <b>1 408 088</b>         | <b>1 527 566</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                             | <b>1 711 659</b>         | <b>1 408 088</b>         |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvadratmeter (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerat med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

| Not 2 | Nettoomsättningens innehåll                   | 2025             | 2024             |
|-------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter för bostäder                      | 2 741 316        | 2 648 707        |
|       | P-platser                                     | 237 667          | 246 804          |
|       | Kabel-TV/Bredband                             | 106 704          | 113 897          |
|       | Vidaredebitering elförbrukning                | 170 127          | 157 458          |
|       | Vidaredebitering vattenförbrukning            | 43 237           | 24 876           |
|       | Debitering fast avgift vatten                 | 125 424          | 115 437          |
|       | Laddstolpe                                    | 38 251           | –                |
|       | Överlåtelse- pantavgifter och övriga intäkter | 12 177           | 6 967            |
|       | <b>Summa</b>                                  | <b>3 474 903</b> | <b>3 314 146</b> |

| Not 3 | Fastighetskostnader                                       | 2025             | 2024             |
|-------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Teknisk förvaltning                                       | 48 200           | –                |
|       | Uteniljö                                                  | 8 700            | 30 304           |
|       | Städning                                                  | 80 873           | 72 162           |
|       | Snöröjning                                                | 53 000           | 89 500           |
|       | Hissbesiktning och service                                | 4 781            | 22 186           |
|       | Övriga köpta tjänster                                     | 65 130           | 1 563            |
|       | Besiktningar                                              | –                | 80 000           |
|       | El                                                        | 344 994          | 402 900          |
|       | Fjärrvärme                                                | 325 299          | 320 258          |
|       | Vatten                                                    | 160 629          | 169 072          |
|       | Sophantering                                              | 77 169           | 69 666           |
|       | Fastighetsförsäkring                                      | 48 126           | 47 456           |
|       | Kabel-TV                                                  | 108 706          | 108 708          |
|       | Förbrukningsmaterial                                      | 4 437            | –                |
|       | Reparationer VA & sanitet                                 | 2 274            | –                |
|       | Reparationer av installationer, värme, el och ventilation | 58 674           | 114 108          |
|       | Reparationer hissar                                       | 86 365           | 18 788           |
|       | Reparationer fönster/fasad                                | –                | 34 058           |
|       | Övriga reparationer                                       | 17 431           | 12 366           |
|       | <b>Summa</b>                                              | <b>1 494 788</b> | <b>1 593 095</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                  | 2025           | 2024           |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Revisor                                                   | 21 250         | 18 750         |
|       | Ekonomisk förvaltning                                     | 110 224        | 87 000         |
|       | Initial kostnader och bokslut ny ekonomisk förvaltare     | 3 568          | 35 674         |
|       | Jurist, advokat- och övriga konsultarvoden                | 29 306         | 60 909         |
|       | Avgift till branshorganisationer                          | 5 510          | 5 510          |
|       | Kostnad för stämma, styrelse- och tryck årsredovisning mm | 5 285          | 7 015          |
|       | Övriga externa kostnader                                  | 13 666         | 22 471         |
|       | <b>Summa</b>                                              | <b>188 809</b> | <b>237 329</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 123 600 000        | 123 600 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 123 600 000        | 123 600 000        |
|       | Ingående avskrivningar               | -10 364 500        | -9 273 500         |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                    |                    |
|       | Årets avskrivningar                  | -1 091 000         | -1 091 000         |
|       | Utgående avskrivningar               | -11 455 500        | -10 364 500        |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>112 144 500</b> | <b>113 235 500</b> |

Varav

Anskaffningsvärde byggnad 109 100 000  
Anskaffningsvärde mark 14 500 000

Taxeringsvärde byggnader 72 000 000  
Taxeringsvärde mark 16 000 000

| Not 6 | Maskiner och andra tekniska anläggningar  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 220 623        | 80 625         |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |                |
|       | Inköp                                     | –              | 139 998        |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 220 623        | 220 623        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -26 054        | -18 342        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                |                |
|       | Årets avskrivningar                       | -19 375        | -7 712         |
|       | Utgående avskrivningar                    | -45 429        | -26 054        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>175 194</b> | <b>194 569</b> |

| Not 7                     | Skulder till kreditinstitut |                    |               |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Kreditgivare</b>       | <b>Räntesats</b>            | <b>Villkorsdag</b> | <b>Belopp</b> |
| Stadshypotek 771493       | 2,35%                       | 2026-06-30         | 8 500 000     |
| Stadshypotek 771491       | 2,35%                       | 2026-06-30         | 9 165 000     |
| Stadshypotek 771490       | 2,35%                       | 2026-06-30         | 9 100 000     |
| Stadshypotek 771494       | 2,35%                       | 2026-06-30         | 3 772 500     |
| Totalt                    |                             |                    | 30 537 500    |
| Kvar att amortera om 5 år |                             |                    | 30 037 500    |

Samtliga lån ska villkorsändras under kommande år, därav att det formellt bör ses som kortfristigt. Föreningen avser dock att förlänga lånen.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-08

### *UNDERSKRIFTER*

Huddinge den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Brintler  
Styrelseordförande

Artur Kalnin

Veronica Ödalen

Robert Sedin

Keerthiraj Sriyogeswaran

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Moore Allegretto

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor