

# Årsredovisning 2024 - 2025

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

769636-0622



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vårfrugillet 3       | 2022    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 3 886 kvm. Byggnadernas totalyta är 3886 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Emrah Ercin                  | Ordförande      |
| Gaurav Raman                 | Styrelseledamot |
| Mariam Bayat                 | Styrelseledamot |
| Özcan Acat                   | Styrelseledamot |
| Salar Rashid                 | Styrelseledamot |
| Yusuf Mohamed Hassan         | Styrelseledamot |
| Zeki Akdag                   | Styrelseledamot |
| Dag Berge                    | Suppleant       |
| Daniel Ayarra De La Borbolla | Suppleant       |

### Valberedning

Magnus Askerblom-Wiker  
Samira Österberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Shan Kosari     Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

|                                                                                                                                                        |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Avtal avser service- och underhåll av brandskyddsanläggningen. Brandsäkra är även Anläggningsskötare nr. 1 som krävs för att anläggningen ska uppfylla | Brandsäkra                      |
| Avtal gällande larmmottagning hos SOS, avtal krävs för att brandlarm ska fungera samt uppfylla ställda krav.                                           | SOS Alarm Sverige               |
| Avtal Infometric för att kunna mäta el-förbrukningen för respektive lägenhet.                                                                          | Infometric AB                   |
| Avtalet avser brandjour samt Anläggningsskötare nr 2. Detta krävs för att brandlarmet ska ha bemanning dygnet runt, Anläggningsskötare nr 2 krävs för  | Securitas Sverige AB            |
| Balkonginglasning                                                                                                                                      | Svenska Lumon AB<br>556454-2370 |
| Balkonginglasning                                                                                                                                      | Svenska Lumon AB                |
| Ekonomisk förvaltning                                                                                                                                  | Nabo Group AB                   |
| El-avtal, rörligt elpris                                                                                                                               | Switch Nordic Green AB          |
| El-nätsavtal                                                                                                                                           | Ellevio                         |
| Fastighetsförvaltning                                                                                                                                  | Nabo Group AB                   |
| Fjärrvärmeavtal                                                                                                                                        | Stockholm Exergi AB             |
| Marsköttsel och snöjour                                                                                                                                | Nabo Group AB                   |
| Serviceavtal avseende trycksatt stigarledning. A-Sprinkler är också Anläggningsskötare för anläggningen vilket krävs för att anläggningen ska uppfylla | A-Sprinkler AB                  |
| Teknisk förvaltning                                                                                                                                    | Nabo Group AB                   |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vårfrugillet GA:1, med en andel på 36.18%.

Samfälligheten förvaltar ledningar, dagvattenmagasin, dagvattenhantering, gård och gångväg, cykelverkstad och cykelställ, miljörum och sopkasuner, lekplats och pergola.

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens lån hos SBAB är uppdelade i tre delar. Det första lånet, där föreningen hade räntegaranti fram till den 12 november 2024, har därefter lagts om till rörlig ränta. Bedömningen har varit att detta, givet ränteläget, varit det mest fördelaktiga alternativet för föreningen under perioden.

Det andra lånet övergick till rörlig ränta i november 2025, i samband med att även denna räntegaranti löpte ut. Planen är att under 2026 binda dessa två lån igen, förutsatt att marknadsförutsättningarna medger en för föreningen förmånlig räntenivå.

Den tredje lånedelen omfattas fortfarande av räntegaranti och löper med fast ränta fram till och med den 12 november 2027.

Styrelsen avser under första halvåret 2026 att föra en dialog med föreningens kontaktperson på SBAB i syfte att se över hur amorteringen kan effektiviseras och anpassas på ett långsiktigt hållbart sätt.

En viktig anledning till avgiftshöjningen är att utbetalningarna från den andra potten av räntegarantin från Åke Sundvall upphör i december 2025. När detta stöd faller bort uppstår ett tydligt gap mellan föreningens kostnader och intäkter.

Utöver detta har flera av föreningens löpande kostnader ökat. Detta märks särskilt inom poster som löpande underhåll av fastigheten, fastighetsskötsel samt fasta tjänster såsom värme, vatten och avlopp, städning och sophämtning. Kostnaderna för vatten, värme och varmvatten utgör, efter lånekostnaderna, föreningens största utgiftsposter. Här har både Stockholm Exergi och Stockholm Vatten och Avfall aviserat ytterligare prishöjningar under 2026.

Mot bakgrund av dessa samlade kostnadsökningar, samt bortfallet av räntegarantistödet, har styrelsen därför bedömt att en avgiftshöjning är nödvändig för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möjlighet att möta framtida åtaganden.

Kostnader för vatten, värme och varmvatten utgör föreningens största utgiftsposter efter lånekostnader. Stockholm Exergi har dessutom redan aviserat ytterligare höjningar av dessa kostnader under 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 15% från och med den 1 december 2024. Beslut om en ytterligare höjning om 5% fattades under 2025 och trädde i kraft från och med januari 2026.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i nuvarande avtal och det har heller inte tillkommit några nya avtal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 738 483   | 3 358 761   | 2 718 435   | -           |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 268 995  | -4 314 451  | -2 387 558  | -           |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 77          | -           |
| Yttre fond                                         | 307 642     | 113 342     | -           | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 111 000 000 | 103 200 000 | 103 200 000 | -           |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 890         | 788         | 760         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,8        | 91,3        | 84,0        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 14 809      | 14 884      | 14 940      | -           |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 14 809      | 14 884      | 14 940      | -           |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 146         | -9          | 112         | -           |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 87          | 85          | 61          | -           |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 85          | 88          | 69          | -           |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 65          | 48          | 54          | -           |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 237         | 221         | 185         | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,46        | 3,67        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,63       | 18,88       | 19,65       | -           |

**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 (totalt 155 745 kr) 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

Årets resultat uppgår till –4 268 995 kronor. Förlusten beror till största delen på planenliga avskrivningar av föreningens byggnader och installationer, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningens löpande verksamhet uppvisar ett i huvudsak balanserat kassaflöde.

Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullgöra sina nuvarande och framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen följer fortlöpande utvecklingen av räntenivåer i samråden med banken, driftkostnader och behov av framtida underhåll samt anpassar vid behov årsavgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Under de senaste åren har årsavgifterna justerats för att möta ökade ränte- och driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT |            | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |             |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|
|                       | 2024-09-30                                   |            |                                 | 2025-09-30  |
| Insatser              | 206 715 000                                  | -          | -                               | 206 715 000 |
| Fond, yttre underhåll | 113 342                                      | -          | 194 300                         | 307 642     |
| Balanserat resultat   | -2 500 900                                   | -4 314 455 | -194 300                        | -7 009 655  |
| Årets resultat        | -4 314 455                                   | 4 314 455  | -4 268 995                      | -4 268 995  |
| Eget kapital          | 200 012 987                                  | 0          | -4 268 995                      | 195 743 992 |

Resultatdisposition

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                    |
| Balanserat resultat                                       | -7 009 655         |
| Årets resultat                                            | -4 268 995         |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-11 278 650</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                    |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 194 300            |
| Balanseras i ny räkning                                   | -11 472 950        |
|                                                           | <b>-11 278 650</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

Resultaträkning

| 1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER                          | NOT        | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 738 483         | 3 358 761         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 294 863           | -4 684            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 033 346</b>  | <b>3 354 077</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 724 303        | -1 840 640        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -238 252          | -300 206          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -154 333          | -150 607          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -4 839 252        | -4 278 942        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 956 140</b> | <b>-6 570 395</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-2 922 794</b> | <b>-3 216 318</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 5 222             | 43 079            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 351 423        | -1 141 216        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 346 201</b> | <b>-1 098 137</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-4 268 995</b> | <b>-4 314 455</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-4 268 995</b> | <b>-4 314 455</b> |

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-09-30  | 2024-09-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 253 049 109 | 257 888 361 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 253 049 109 | 257 888 361 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 253 049 109 | 257 888 361 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 50 255      | 94 117      |
| Övriga fordringar                            | 12     | 1 387 237   | 987 603     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 267 569     | 235 412     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 705 061   | 1 317 132   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 499 960     | 1 351 200   |
| Summa kassa och bank                         |        | 499 960     | 1 351 200   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 205 021   | 2 668 332   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 255 254 130 | 260 556 693 |

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-09-30  | 2024-09-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 206 715 000 | 206 715 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 307 642     | 113 342     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 207 022 642 | 206 828 342 |
| Ansamlad förlust                             |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -7 009 655  | -2 500 900  |
| Årets resultat                               |        | -4 268 995  | -4 314 455  |
| Summa ansamlad förlust                       |        | -11 278 650 | -6 815 355  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 195 743 992 | 200 012 987 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 57 255 198  | 57 546 570  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 57 255 198  | 57 546 570  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16     | 291 372     | 291 372     |
| Leverantörsskulder                           |        | 770 411     | 929 957     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 43 591      | 31 455      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 1 149 566   | 1 744 352   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 2 254 940   | 2 997 136   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 255 254 130 | 260 556 693 |

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

Kassaflödesanalys

| 1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER                                                 | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |             |             |
| Rörelseresultat                                                          | -2 922 794  | -3 216 318  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |             |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 4 839 252   | 4 278 942   |
|                                                                          | 1 916 458   | 1 062 624   |
| Erhållen ränta                                                           | 25 705      | 20 774      |
| Erlagd ränta                                                             | -1 351 423  | -1 141 216  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 590 740     | -57 818     |
| Förändring i rörelsekapital                                              |             |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 164 109     | -226 390    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -742 196    | -77 494     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 12 652      | -361 702    |
| Investeringsverksamheten                                                 |             |             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0           | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |             |             |
| Amortering av lån                                                        | -291 372    | -218 529    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -291 372    | -218 529    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -278 720    | -580 231    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 132 100   | 2 712 331   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 853 381   | 2 132 100   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 el, 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:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stomme och grund    | 1,00 - 6,67 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 %        |
| El                  | 2,50 %        |
| Fasader             | 2,00 %        |
| Fönster             | 2,00 %        |
| Yttertak            | 2,50 %        |
| Ventilation         | 4,00 %        |
| Hissar              | 4,00 %        |
| Styr & övervakning  | 6,67 %        |
| Restpost            | 2,00 %        |

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.

### 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

|                          | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 303 830        | 2 955 240        |
| Hysesintäkter, p-platser | 234 288          | 251 478          |
| El                       | 155 745          | 107 555          |
| Övriga intäkter          | 44 620           | 44 488           |
| <b>Summa</b>             | <b>3 738 483</b> | <b>3 358 761</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024 - 2025    | 2023 - 2024   |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter          | 24 441         | -4 682        |
| Öres- och kronutjämnning | 2              | -2            |
| Försäkringsersättning    | 270 420        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>294 863</b> | <b>-4 684</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 168 098        | 161 106        |
| Besiktning och service | 201 259        | 273 026        |
| Städning               | 92 771         | 106 115        |
| Övrigt                 | 81 719         | 33 395         |
| Snöskottning           | 5 210          | 36 350         |
| <b>Summa</b>           | <b>549 057</b> | <b>609 991</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024 - 2025   | 2023 - 2024    |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                  | 37 778        | 38 748         |
| Trapphus/port/entr            | 12 039        | 913            |
| Soprum/miljöanläggning        | 1 041         | 1 426          |
| Dörrar och lås/porttele       | -2 767        | 15 304         |
| VA                            | 0             | 3 956          |
| El                            | 4 090         | 2 150          |
| Hissar                        | 0             | -6 749         |
| Garage och p-platser          | 2 216         | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 20 504        | 166 901        |
| <b>Summa</b>                  | <b>74 901</b> | <b>222 649</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 339 127        | 331 023        |
| Uppvärmning  | 329 127        | 342 246        |
| Vatten       | 252 960        | 184 686        |
| Sophämtning  | 2 752          | 17 628         |
| <b>Summa</b> | <b>923 966</b> | <b>875 583</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 82 511         | 69 863         |
| Självrisker                | 28 600         | 0              |
| Arvode teknisk förvaltning | 65 268         | 62 554         |
| <b>Summa</b>               | <b>176 379</b> | <b>132 417</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 8 369          | 5 062          |
| Övriga förvaltningskostnader | 79 532         | 60 496         |
| Juridiska kostnader          | 22 100         | 103 273        |
| Revisionsarvoden             | 46 875         | 50 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 81 376         | 81 376         |
| <b>Summa</b>                 | <b>238 252</b> | <b>300 206</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 117 600        | 114 600        |
| Sociala avgifter | 36 733         | 36 007         |
| <b>Summa</b>     | <b>154 333</b> | <b>150 607</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga räntekostnader                               | 1 806            | 442              |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 995 537        | 2 128 594        |
| Räntegaranti                                        | -645 920         | -987 820         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 351 423</b> | <b>1 141 216</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-09-30         | 2024-09-30         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 264 990 001        | 264 990 001        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>264 990 001</b> | <b>264 990 001</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 101 640         | -2 822 698         |
| Årets avskrivning                             | -4 839 252         | -4 278 942         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 940 892</b> | <b>-7 101 640</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>253 049 109</b> | <b>257 888 361</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>49 288 141</i>  | <i>49 288 141</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 95 000 000         | 84 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 000 000         | 19 200 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>111 000 000</b> | <b>103 200 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-09-30       | 2024-09-30     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto               | 25 835           | 41 623         |
| Övriga fordringar         | 7 981            | 165 080        |
| Nabo Klientmedelskonto    | 1 353 421        | 780 900        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 387 237</b> | <b>987 603</b> |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-09-30     | 2024-09-30     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 87 558         | 42 531         |
| Fastighetsskötsel                                    | 42 514         | 40 556         |
| Städning                                             | 23 211         | 22 142         |
| Försäkringspremier                                   | 85 894         | 82 511         |
| Förvaltning                                          | 23 165         | 20 344         |
| Inkomsträntor                                        | 1 822          | 22 305         |
| Vidarefakturerering                                  | 3 405          | 5 023          |
| <b>Summa</b>                                         | <b>267 569</b> | <b>235 412</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-09-30 | SKULD             | SKULD             |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                                        |                          |                         | 2025-09-30        | 2024-09-30        |
| SBAB                                   | 2025-11-12               | 2,86 %                  | 19 182 190        | 19 279 314        |
| SBAB                                   | 2025-11-12               | 3,66 %                  | 19 182 190        | 19 279 314        |
| SBAB                                   | 2027-11-12               | 3,53 %                  | 19 182 190        | 19 279 314        |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>57 546 570</b> | <b>57 837 942</b> |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 291 372           | 291 372           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 089 710 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<br>INTÄKTER | 2025-09-30       | 2024-09-30       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         |                  |                  |
| El                                                      | 28 517           | 21 264           |
| Uppvärmning                                             | 13 864           | 17 149           |
| Vatten                                                  | 21 742           | 19 960           |
| Löner                                                   | 42 636           | 40 500           |
| Sociala avgifter                                        | 13 396           | 12 725           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 344 486          | 301 909          |
| Räntegaranti                                            | 684 925          | 1 330 845        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 149 566</b> | <b>1 744 352</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-09-30 | 2024-09-30 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            |            |            |
| Fastighetsinteckning       | 58 275 000 | 58 275 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gemensamhetsanläggningen Under 2025 har styrelsen, tillsammans med de två andra fastigheterna i samfälligheten, arbetat för att etablera ett närmare samarbete. I denna samverkansgrupp ingår föreningens ordförande, ordföranden i den andra bostadsrättsföreningen samt förvaltaren för hyreshuset. Genom detta samarbete har vi bland annat lyckats installera övervakningskameror i miljörummet, köpa in en gemensam grill till gården samt förbättra samarbetet kring utemiljön. Inom ramen för detta arbete har vi även införskaffat askkoppar och sopkorgar för att bidra till en trevligare och mer välskött gårdsmiljö. Föreningen har enligt avtal med entreprenören Åke Sundvall en garantitid på fem år för hela entreprenaden. Innan garantitiden löper ut har föreningen rätt till en garantibesiktning, där en oberoende besiktningsman går igenom fastigheten och identifierar eventuella brister som entreprenören är skyldig att åtgärda. Det är entreprenören som ansvarar för att kalla till besiktningen i rätt tid, medan föreningen väljer och anlitar besiktningsman. Det är även möjligt att beställa en extra besiktning efter cirka två år, en så kallad syn, men denna bekostas helt av föreningen och räknas inte som en garantibesiktning. Styrelsen har valt att inte genomföra en sådan extra besiktning, eftersom eventuella brister ändå fångas upp inom ramen för garantibesiktningen och en extra syn skulle innebära en ytterligare kostnad utan tydligt mervärde. Garantibesiktning Styrelsen har i dialog med Åke Sundvall kommit överens om att löpande garantiärenden som anmäls av föreningen och dess medlemmar i första hand ska åtgärdas före garantibesiktningen. Redan anmälda ärenden hanteras nu successivt, och berörda medlemmar kommer att kontaktas av Åke Sundvall eller ansvarig entreprenör. De brister som eventuellt framkommer vid garantibesiktningen kommer självklart också att åtgärdas. Styrelsen bedömer att detta är ett mer kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt att säkerställa att fastigheten är i gott skick innan garantitiden löper ut. Gemensam städ- och grilldag Under hösten anordnades en gemensam städdag för alla boende i samfälligheten. Uppslutningen var god och planen är att fortsätta med liknande aktiviteter även under 2026.

Under ett styrelsemöte beslutades att höja årsavgifterna med 5 procent från och med den 1 januari 2026. Beslutet fattades i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare.

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Emrah Ercin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gaurav Raman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mariam Bayat  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Özcan Acat  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Salar Rashid  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Yusuf Mohamed Hassan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Zeki Akdag  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Shan Kosari  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: ZYU2V-JSKOG-GIZ7L-JW0MC-66Q3Q-NM9P1

# 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."

## YUSUF MOHAMED HASSAN

### Styrelseledamot

Serienummer: a00f94db4b48c9[...]65ecf0dbf9693

IP: 151.177.xxx.xxx

2026-02-16 16:37:53 UTC



## Zeki Akdag

### Styrelseledamot

Serienummer: 5c079e292045ce[...]d59ddfca2458f

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-02-16 17:35:38 UTC



## EMRAH ERCIN

### Ordförande/Styrelseledamot

Serienummer: e74319fc08f505[...]1e6726579b5d6

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-16 17:47:46 UTC



## Özcan Acat

### Styrelseledamot

Serienummer: 32bad1eccbc90c[...]9a11e30598f43

IP: 2.68.xxx.xxx

2026-02-16 19:03:37 UTC



## MARIAM BAYAT

### Styrelseledamot

Serienummer: e7f7782cb67e54[...]15b3474783536

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-02-17 08:43:53 UTC



## SALAR RASHID

### Styrelseledamot

Serienummer: 2dea5616afe556[...]1a61db753cccd

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-02-17 11:41:52 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.

# 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."

## GAURAV RAMAN

### Styrelseledamot

Serienummer: befef500fd59b1[...]eae08f684acf8

IP: 37.199.xxx.xxx

2026-02-17 14:17:34 UTC



## SHAN SHAHO KOSARI

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 867152e1067588[...]981abac4595a3

IP: 213.179.xxx.xxx

2026-02-17 14:25:52 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng, org.nr 769636-0622

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

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 30 september 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Shan Kosari  
Auktoriserad 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."

## SHAN SHAHO KOSARI

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 867152e1067588[...]981abac4595a3

IP: 213.179.xxx.xxx

2026-02-17 14:25:52 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.