# Årsredovisning 2025

## Brf Vistaden

769636-0903



nabo

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vistaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 14**

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# 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.

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# 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 Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 206 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Tommy Zijlmans | Ordförande |
| Björn Nilsson | Styrelseledamot |
| Felicia Oriakhel | Styrelseledamot |
| Martin Jonasson | Styrelseledamot |
| Robert Paul Young | Styrelseledamot |
| Stanislava Malikova | Styrelseledamot |

### Valberedning

Viktor Haleen

### Firmateckning

Styrelsen tecknar firman, föreningen har två firmatecknare.

### Revisorer

Simon Granath Auktoriserad revisor Dillon AB

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras under 2026.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk Förvaltning | B Q Accounting |
| Ekonomisk Förvatlning | NABO |
| Sophämtning | SRV Återvinning AB |
| Vatten | Stockholm vatten och avfall |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ekonomi i balans efter byte av långivare ledde till att en avgiftssänkning kunde genomföras vid halvårsskiftet 2025. Avgifterna sänktes med motsvarande 32 %.

Felsökning av hög vattenförbrukning på Djupdalsvägen 2 visade att en vattenmätare var felaktigt monterad vilket lett till dubbelregistrering för de aktuella lägenheterna. Stockholm Vatten och Avfall återbetalade därför avgift och rörlig kostnad för perioden 2023-02-02 – 2025-08-12, sammanlagt ca 35 000 kronor till föreningen.

Felaktig registrering av byggstyrelsen avseende uppförda bostäder på en av tomterna ledde efter överklagan till en återbetalning från Skatteverket på 75 669 kr.

#### Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare, från BQ till Nabo.

#### Övriga uppgifter

Ett förråd uppfört på Djupdalsvägen 9B då sådant saknades vid övertagande från byggstyrelsen.

En lägenhet har sålts under 2025, överlåtelse skedde den 12 februari 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 071 510 | 1 497 149 | 627 127 | 548 527 |
| Resultat efter fin. poster | 51 067 | -237 270 | -598 534 | -447 633 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 78 | 66 |
| Yttre fond | 149 640 | 149 640 | 99 760 | 99 760 |
| Taxeringsvärde | 27 106 000 | - | - | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 888 | 1 241 | 503 | 428 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100 | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 312 | 11 394 | 11 398 | 11 398 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 11 312 | 11 394 | 11 398 | 11 398 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 387 | 172 | -496 | -371 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | - | 8 | 3 | 56 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 54 | 89 | 41 | 40 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 54 | 97 | 45 | 95 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,40 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14 | 9 | 22 | 26 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 29 575 000 | - | - | 29 575 000 |
| Upplåtelseavgifter | 21 550 000 | - | - | 21 550 000 |
| Fond, yttre underhåll | 149 640 | - | - | 149 640 |
| Balanserat resultat | -1 404 635 | -237 270 | - | -1 641 905 |
| Årets resultat | -237 270 | 237 270 | 51 067 | 51 067 |
| **Eget kapital** | **49 632 735** | **0** | **51 067** | **49 683 802** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -1 641 905 |
| Årets resultat | 51 067 |
| **Totalt** | **-1 590 838** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -8 619 |
| Balanseras i ny räkning | -1 582 219 |
| | **-1 590 838** |

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

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 071 510 | 1 497 149 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 | 73 558 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 071 511** | **1 570 707** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -37 030 | -225 750 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -67 254 | -157 943 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -444 840 | -444 835 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-549 124** | **-828 528** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **522 387** | **742 180** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 487 | 47 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -472 807 | -979 497 |
| **Summa finansiella poster** | | **-471 320** | **-979 450** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **51 067** | **-237 270** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **51 067** | **-237 270** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 62 838 849 | 63 283 689 |
| Pågående projekt | | 136 579 | 99 079 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **62 975 428** | **63 382 768** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **62 975 428** | **63 382 768** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 484 | 0 |
| Övriga fordringar | 11 | 283 604 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 9 324 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **297 412** | **0** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 160 540 | 98 740 |
| **Summa kassa och bank** | | **160 540** | **98 740** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **457 952** | **98 740** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **63 433 380** | **63 481 508** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 125 000 | 51 125 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 149 640 | 149 640 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **51 274 640** | **51 274 640** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 641 905 | -1 404 635 |
| Årets resultat | | 51 067 | -237 270 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-1 590 838** | **-1 641 905** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **49 683 802** | **49 632 735** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 13 541 671 | 13 741 667 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **13 541 671** | **13 741 667** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 100 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 8 500 | 27 656 |
| Skatteskulder | | 2 000 | 79 450 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 97 407 | 0 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **207 907** | **107 106** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **63 433 380** | **63 481 508** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **522 387** | **742 180** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 444 840 | 444 835 |
| | **967 227** | **1 187 015** |
| Erhållen ränta | 1 487 | 47 |
| Erlagd ränta | -472 807 | -979 497 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **495 907** | **207 565** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -19 279 | 76 620 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 801 | -240 034 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **477 429** | **44 151** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -37 500 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-37 500** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -99 996 | -3 933 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-99 996** | **-3 933** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **339 933** | **40 218** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **98 740** | **58 523** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **438 673** | **98 740** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vistaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 100 år |

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

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 070 035 | 1 497 149 |
| Övriga intäkter | 1 475 | 0 |
| **Summa** | **1 071 510** | **1 497 149** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 73 558 |
| **Summa** | **1** | **73 558** |

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 4 550 | 0 |
| **Summa** | **4 550** | **0** |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bostäder VVS | 8 619 | 0 |
| **Summa** | **8 619** | **0** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Elavgifter | 0 | 9 518 |
| Vatten | 29 178 | 107 004 |
| Sophämtning | 36 824 | 32 709 |
| **Summa** | **66 002** | **149 231** |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 34 220 | 34 469 |
| Fastighetsskatt | -1 000 | 42 050 |
| Återvunnen skatt tidigare år | -75 361 | 0 |
| **Summa** | **-42 141** | **76 519** |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga förvaltningskostnader | 39 292 | 74 406 |
| Programvaror | 3 212 | 1 177 |
| Revisionsarvoden | 10 000 | 19 250 |
| Ekonomisk förvaltning | 14 750 | 63 110 |
| **Summa** | **67 254** | **157 943** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 465 216 | 926 405 |
| Övriga räntekostnader | 7 591 | 53 092 |
| **Summa** | **472 807** | **979 497** |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 64 844 692 | 64 844 692 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **64 844 692** | **64 844 692** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -1 561 003 | -1 116 168 |
| Årets avskrivning | -444 840 | -444 835 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-2 005 843** | **-1 561 003** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **62 838 849** | **63 283 689** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *20 361 222* | *20 361 222* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 19 022 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 8 084 000 | 0 |
| **Summa** | **27 106 000** | **0** |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 4 001 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordr | 1 470 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 216 076 | 0 |
| Borgo | 62 057 | 0 |
| **Summa** | **283 604** | **0** |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 324 | 0 |
| Förvaltning | 8 000 | 0 |
| **Summa** | **9 324** | **0** |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Länsförsäkringar Hypotek | | 2,99 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Länsförsäkringar Hypotek | | 3,35 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Länsförsäkringar Hypotek | | 3,49 % | 3 641 671 | 3 741 667 |
| Summa | | | 13 641 671 | 13 741 667 |
| **Kortfristig del** | | | **100 000** | **100 000** |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 141 671 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Vatten | 17 402 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 80 005 | 0 |
| **Summa** | **97 407** | **0** |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 18 555 000 | 18 555 000 |

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Huddinge

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Felicia Oriakhel
Styrelseledamot

Martin Jonasson
Styrelseledamot

Robert Paul Young
Styrelseledamot

Stanislava Malikova
Styrelseledamot

Tommy Zijlmans
Ordförande

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

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
07.05.2026 09:35

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 06.05.2026 08:25

**DOCUMENT ID:**
BkO0RUdCZg

**ENVELOPE ID:**
S1gwC0UuCbg-BkO0RUdCZg

**DOCUMENT NAME:**
Brf Vistaden, 769636-0903 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
16 pages

**SHA-512:**
9dbf4a7cb507986ee33c326a8f6a6d86e82b805be0b3e659dfd7dff92cbb38b590fba60e282ae4705ecd625e607417db7133bc0cc39c16dfa4c8f4c7ba3844ff

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **FELICIA ORIAKHEL** | **Signed** | **06.05.2026 08:28** | **eID** | **Swedish BankID** |
| undvallfelicia@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 08:27 | Low | IP: 104.28.31.63 |
| 2. **STANISLAVA MALIKOVA** | **Signed** | **06.05.2026 09:03** | **eID** | **Swedish BankID** |
| slava.malikova@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 09:01 | Low | IP: 78.73.233.73 |
| 3. **Björn Ive Kristoffer Nilsson** | **Signed** | **06.05.2026 12:33** | **eID** | **Swedish BankID** |
| alfabkri@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 12:31 | Low | IP: 172.226.49.9 |
| 4. **MARTIN JONASSON** | **Signed** | **06.05.2026 20:43** | **eID** | **Swedish BankID** |
| martin.jonasson1999@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 20:42 | Low | IP: 78.71.168.76 |
| 5. **TOMMY ZIJLMANS** | **Signed** | **07.05.2026 06:55** | **eID** | **Swedish BankID** |
| brfvistaden@gmail.com | Authenticated | 07.05.2026 06:54 | Low | IP: 94.234.87.208 |
| 6. **Robert Paul Young** | **Signed** | **07.05.2026 09:15** | **eID** | **Swedish BankID** |
| robert.p.young.17@gmail.com | Authenticated | 07.05.2026 09:02 | Low | IP: 62.95.32.58 |
| 7. **SIMON NILS GUNNAR GRANATH** | **Signed** | **07.05.2026 09:35** | **eID** | **Swedish BankID** |
| simon.granath@dillon.se | Authenticated | 07.05.2026 09:33 | Low | IP: 85.24.162.231 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vistaden
Org.nr 769636-0903

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vistaden för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

***Revisorns ansvar***
Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

SJWvA0U_Cbe-S1d0CLuCbx

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vistaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

SJWvA0U_Cbe-S1d0CLuCbx

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
07.05.2026 09:33

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 06.05.2026 08:25

**DOCUMENT ID:**
S1d0CLuCbx

**ENVELOPE ID:**
SJWvA0U_Cbe-S1d0CLuCbx

**DOCUMENT NAME:**
RB 2025 - Brf Vistaden.pdf
2 pages

**SHA-512:**
f10d28ddff6ec026976810c8f30671e4ee1307b520102f0dd586cf72822cf8d007214bc372fbbb1c91e7589ff97c79bb4163925798f8ed86466c2c4a23dbcb19

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. SIMON NILS GUNNAR GRANATH | Signed | 07.05.2026 09:33 | eID | Swedish BankID |
| simon.granath@dillon.se | Authenticated | 07.05.2026 09:32 | Low | IP: 85.24.162.231 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed