

Årsredovisning 2023 - 2024

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

769636-0622



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2022-10-31 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	-	-

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.

Styrelsens sammansättning

Emrah Ercin	Ordförande
Gaurav Raman	Styrelseledamot
Mariam Bayat	Styrelseledamot
Yusuf Mohamed Hassan	Styrelseledamot
Samira Österberg	Suppleant

Valberedning

Dag Berge
Magnus Askerblom-Wiker

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Ekman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-25.
Styrelsen har under räkenskapsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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 556454-2370
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
Balkonginglasning	Svenska Lumon 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter
Vid styrelsemötet den 26 september beslutade styrelsen att höja avgifterna med 15 procent från och med december 2024. Beslutet grundas på att en av tre räntegarantier från Åke Sundvall löper ut i december, vilket skapar ett gap mellan föreningens kostnader och intäkter.
Stigande kostnader
Utöver räntegarantin har föreningen även sett ökade kostnader för flera viktiga poster, särskilt:
Husets löpande underhåll

Fastighetsskötsel

Fasta tjänster såsom värme, vatten, avlopp, städning och sophämtning

Kostnader för vatten, värme och varmvatten utgör föreningens största utgiftsposter efter lånekostnader. Stockholm Exergi har dessutom redan aviserat ytterligare höjningar av dessa kostnader under 2025.

Vattenskador och tillfälliga kostnadslösningar

Under 2024 drabbades två av föreningens fastigheter av vattenskador, vilket innebar ökade kostnader. Hälften av dessa har ersatts av Åke Sundvall, då skadorna omfattas av garantin. Resterande belopp förväntas återbetalas till föreningen under första kvartalet 2025. För att täcka de initiala kostnaderna använde styrelsen medel från räntegarantikontot som en tillfällig lösning. Dessa medel kommer att återföras när full ersättning inkommit.

Kommande återbetalningar

Föreningen väntar även på ersättning för kostnader som ska fördelas mellan Brf Panorama i Bredäng 2 och hyreshuset. När dessa återbetalningar är genomförda förväntas föreningens likviditet återställas.

Övriga uppgifter

Arbete med avtal och samarbeten

Under 2024 har styrelsen fokuserat på att få ordning på avtal och förbättra samarbetet med de två andra fastigheterna. Det kvarstår dock utmaningar, särskilt kring ansvarsfördelningen för gemensamhetsanläggningen och de åtaganden som följer med den. Förhoppningen är att dessa frågor kan lösas under 2025. Trots att nästan två år har gått sedan vi tog över föreningen från Åke Sundvall och den interimstyrelse som varit, har det fortsatt varit en utmanande period.

Genomgång av avtal med leverantörer

Under slutet av 2024 har styrelsen påbörjat en översyn av föreningens avtal med leverantörer. Arbetet kommer att fortsätta under 2025, och hittills har förhandlingarna lett till positiva resultat som gynnar föreningen.

Förbättrat samarbete med Nabo

Ett annat framsteg under året är det förbättrade samarbetet med vår förvaltare Nabo. Bättre kommunikation och snabbare åtgärder har lett till en mer effektiv förvaltning, vilket styrelsen är mycket nöjd med.

Planering av garantibesiktning

På våren 2025 planerar vi att återuppta dialogen med Åke Sundvall för att förbereda garantibesiktningen. Denna planering har hittills fått skjutas upp på grund av vattenskadorna som inträffade under 2024. Hela entreprenaden omfattas av en garantitid på fem år, vilket ger oss fortsatt möjlighet att säkerställa kvaliteten på arbetet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 358 761	2 718 435	-
Resultat efter fin. poster	-4 314 455	-2 387 558	-
Soliditet (%)	77	77	-
Yttre fond	113 342	-	-
Taxeringsvärde	103 200 000	103 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	760	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	84,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 884	14 940	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 884	14 940	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-9	112	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	61	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	69	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	54	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	185	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	-	-
Räntekänslighet (%)	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 107 555 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -251 966 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen kommer att behöva höja avgiften ytterligare under slutet av 2025 då den andra räntegarantin vi fått går ut. I slutet av sommaren 2025 kommer även en omförhandling av låneräntan till ett av föreningens lån hos SBAB att genomföras med som mål att komma ner i kostnader.

Föreningen har även sett över avtal och omförhandlat och med det även lyckats komma ner i kostnader som påverkar föreningen på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-09-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-09-30
Insatser	206 715 000	-	-	206 715 000
Fond, yttre underhåll	0	-	113 342	113 342
Balanserat resultat	0	-2 387 558	-113 342	-2 500 900
Årets resultat	-2 387 558	2 387 558	-4 314 455	-4 314 455
Eget kapital	204 327 442	0	-4 314 455	200 012 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 500 900
Årets resultat	-4 314 455
Totalt	-6 815 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 300
Balanseras i ny räkning	-7 009 655
	-6 815 355

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

Resultaträkning

1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 358 761	2 718 435
Övriga rörelseintäkter	3	-4 684	137 253
Summa rörelseintäkter		3 354 077	2 855 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 840 640	-1 299 716
Övriga externa kostnader	8	-300 206	-70 659
Personalkostnader	9	-150 607	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 278 942	-2 822 698
Summa rörelsekostnader		-6 570 395	-4 193 073
RÖRELSERESULTAT		-3 216 318	-1 337 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 079	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 141 216	-1 050 173
Summa finansiella poster		-1 098 137	-1 050 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 314 455	-2 387 558
ÅRETS RESULTAT		-4 314 455	-2 387 558

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-09-30	2023-09-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	257 888 361	262 167 303
Summa materiella anläggningstillgångar		257 888 361	262 167 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 888 361	262 167 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 129	16 845
Övriga fordringar	12	987 603	319 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 412	228 838
Summa kortfristiga fordringar		1 317 144	565 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 351 200	2 434 785
Summa kassa och bank		1 351 200	2 434 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 668 344	2 999 880
SUMMA TILLGÅNGAR		260 556 705	265 167 183

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-09-30	2023-09-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 715 000	206 715 000
Fond för yttre underhåll		113 342	0
Summa bundet eget kapital		206 828 342	206 715 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 500 900	0
Årets resultat		-4 314 455	-2 387 558
Summa ansamlad förlust		-6 815 355	-2 387 558
SUMMA EGET KAPITAL		200 012 987	204 327 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 546 570	57 765 099
Summa långfristiga skulder		57 546 570	57 765 099
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		291 372	291 372
Leverantörsskulder		929 957	82 458
Övriga kortfristiga skulder		31 467	58 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 744 352	2 642 512
Summa kortfristiga skulder		2 997 148	3 074 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 556 705	265 167 183

Kassaflödesanalys

1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 216 318	-1 337 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 278 942	2 822 698
	1 062 624	1 485 313
Erhållen ränta	20 774	0
Erlagd ränta	-1 141 216	-1 050 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-57 818	435 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 390	-226 231
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 494	-202 671 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-361 702	-202 462 315
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-52 093 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-52 093 356
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	195 272 750
Upptagna lån	0	58 275 000
Amortering av lån	-218 529	-218 529
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-218 529	253 329 221
ÅRETS KASSAFLÖDE	-580 231	-1 226 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 712 331	3 938 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 132 100	2 712 331

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Värme, sanitet (VS)	2 %
El	2,5 %
Inre ytskickt och vitvaror	6,67 %
Fasad	2 %
Fönster	2 %
Köksinredning	3,33 %
Yttertak	2,5 %
Ventilation	4 %
Transport (ex hiss)	4 %
Styr- och övervakning	6,67 %

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 955 240	2 399 339
Hysesintäkter, p-platser	251 478	163 946
El	107 555	135 505
Övriga intäkter	44 488	19 645
Summa	3 358 761	2 718 435

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	-4 682	96 404
Öres- och kronutjämning	-2	3
Vinst avytt imm/mat anl-t	0	40 846
Summa	-4 684	137 253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	161 106	108 043
Besiktning och service	273 026	80 414
Städning	106 115	82 895
Snöskottning	36 350	46 409
Övrigt	33 395	0
Summa	609 991	317 761

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	38 748	38 741
Tvättstuga	0	1 450
Trapphus/port/entr	913	0
Soprum/miljöanläggning	1 426	0
Dörrar och lås/porttele	15 304	14 995
VA	3 956	0
El	2 150	0
Hissar	-6 749	23 709
Försäkringsärenden/vattenskada	166 901	0
Summa	222 649	78 895

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	331 023	238 407
Uppvärmning	342 246	270 180
Vatten	184 686	210 278
Sophämtning	17 628	31 213
Summa	875 583	750 078

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	69 863	38 923
Arvode teknisk förvaltning	62 554	74 459
Fastighetsskatt	0	39 600
Summa	132 417	152 982

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	5 062	3 786
Övriga förvaltningskostnader	60 496	37 372
Juridiska kostnader	103 273	0
Revisionsarvoden	50 000	0
Ekonomisk förvaltning	81 376	29 500
Summa	300 206	70 659

I revisionsarvudet ingår arvode för konsultationer.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	114 600	0
Sociala avgifter	36 007	0
Summa	150 607	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntegaranti	-987 820	-653 805
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 128 594	1 698 609
Övriga räntekostnader	442	5 369
Summa	1 141 216	1 050 173

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-09-30	2023-09-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 990 001	212 896 645
Årets inköp	0	52 093 356
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 990 001	264 990 001
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 822 698	0
Årets avskrivning	-4 278 942	-2 822 698
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 101 640	-2 822 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	257 888 361	262 167 303
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 288 141</i>	<i>49 288 141</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
Summa	103 200 000	103 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-09-30	2023-09-30
Skattekonto	41 623	41 866
Övriga fordringar	165 080	0
Nabo Klientmedelskonto	780 900	277 546
Summa	987 603	319 412

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-09-30	2023-09-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 531	-332
Fastighetsskötsel	40 556	39 438
Städning	22 142	21 531
Uppvärmning	0	6 800
Försäkringspremier	82 511	69 863
Förvaltning	20 344	20 344
Inkomsträntor	22 305	0
Vidarefakturerering	5 023	71 194
Summa	235 412	228 838

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-09-30	SKULD 2024-09-30	SKULD 2023-09-30
SBAB	2024-11-12	3,83 %	19 279 314	19 352 157
SBAB	2025-11-12	3,66 %	19 279 314	19 352 157
SBAB	2027-11-12	3,53 %	19 279 314	19 352 157
Summa			57 837 942	58 056 471
Varav kortfristig del			291 372	291 372

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 381 082 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 INTÄKTER

	2024-09-30	2023-09-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 216
El	21 264	20 528
Uppvärmning	17 149	12 899
Vatten	19 960	0
Uppkost löner	40 500	0
Uppl lagst sociala avg	12 725	0
Förutbetalda avgifter/hyror	301 909	279 204
Räntegaranti	1 330 845	2 318 665
Summa	1 744 352	2 642 512

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-09-30	2023-09-30
Fastighetsinteckning	58 275 000	58 275 000

Underskrifter

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

Stockholm

Emrah Ercin
Ordförande

Gaurav Raman
Styrelseledamot

Mariam Bayat
Styrelseledamot

Yusuf Mohamed Hassan
Styrelseledamot

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

Mats Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2025 08:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 15:12

DOCUMENT ID:

SynrKh-hJl

ENVELOPE ID:

BJdrFhWnJl-SynrKh-hJl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng, 769636-0622 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YUSUF MOHAMED HASSAN yushas97@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:12 14.03.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.108.72
2. EMRAH ERCIN emrah.ercin86@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:25 14.03.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
3. MARIAM BAYAT marrebayat@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:49 14.03.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.184
4. GAURAV RAMAN gaurav.k.raman@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:11 14.03.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 49.37.64.191
5. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	15.03.2025 08:58 15.03.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.89

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

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
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 1 oktober 2023 – 30 september 2024.

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 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 1 oktober 2023 – 30 september 2024 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt 8 kap. 2 § årsredovisningslagen ansvarar föreningens styrelse för att årsredovisningen lämnas till revisorn senast sex veckor före den årsstämma där årsredovisningen ska behandlas. Jag erhöll inte årsredovisning och övrigt räkenskapsmaterial för räkenskapsåret 2022/2023 i sådan tid att jag hade möjlighet att genomföra min revision och avlämna min revisionsberättelse i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Detta innebär att kompletta årsredovisningshandlingar ej fanns tillgängliga i lagstadgad- och stadgeenlig tid inför årsstämman som hade att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2022/2023, vilket föranleder anmärkning.

Övrig upplysning

Styrelsen ansvarar för att lämna årsredovisningen till revisorn senast sex veckor före den ordinarie stämma där årsredovisningen ska behandlas och lämna de upplysningar i övrigt som revisorn begär. Jag har erhållit utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2023/2024 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag har dock inte erhållit en av styrelsen underskriven årsredovisning i sådan tid att det varit möjligt för mig att avsluta revisionen så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som har att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2023/2024.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2025 08:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 15:12

DOCUMENT ID:

ByWuBKnZnJe

ENVELOPE ID:

Syg_BY2W3Je-ByWuBKnZnJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Panorama i Bredäng 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	15.03.2025 08:59	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	15.03.2025 08:58	Low	IP: 185.176.246.89

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

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