

# Årsredovisning 2024 - 2025

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

769636-0630



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

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. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
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. 16</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 2023-04-04.

### 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 2	2022	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB (Gallagher).

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 3 815 kvm samt garage och förråd om 1 716 kvm. Totalytan uppgår till 5 531 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Serhat Ali Yüksel	Ordförande
Evald Arvid Koitsalu	Kassör
Aloush Alswait	Ledamot
Aleksandra Mitevaska	Ledamot
Jens Rantil	Ledamot
Magnus Malmström	Ledamot
Robin Aygün	Ledamot
Anne Irene Sseruwagi	Suppleant
Johan Spännare	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, var för sig av ledamöterna.

## Revisorer

Matz Ekman    Auktoriserad revisor    LR Bostadrätsrevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-11. Godkännande av resultatdisposition.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan då föreningens hus är nybyggt. Under året har en garantibesiktning genomförts. Styrelsen kommer att påbörja arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Balkonginglasningar	Nordiska Inglasningar AB
Förvaltning	Nabo AB
Myndighetsbesiktningar	Kiwa
Underhåll maj, nov årligen av avloppspumpar.	LGT:s Högtryck AB
Hantering av parkering	Parkona AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm VA
Bredband	Sappa
Lån	SBAB
Klientmedelskonto Nabo	Handelsbanken
Telefon	Telavox AB
Bokningstavla	El-linjen
Brandskydd	Securitas Bevakning AB
Hiss	Schindler Hiss AB
El	Vattenfall, Ellevio
Försäkring	Gallagher

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA;1, med en andel på 35.67%.

Samfälligheten förvaltar samtliga våra gemensamma obebyggda tomtytor. Utomhusdörrar till garaget, miljörum, cykelverkstad. Utemöbler, grillplats, prydnadsväxter, cykelställ ute , cykelställ i garaget. Utomhussopkär, utomhusbelysning på gårdsmark och vid portar. Dörrlås till utrymmen.

## Övrig verksamhetsinformation

Garaget utgör en gemensamhetsanläggning men ingår inte i någon gemensamhetsanläggning (GA). Det är ekonomiskt knutet till Vårfrugillet 2. Det finns ett servitutsavtal som reglerar fördelningen av driftkostnaderna mellan de tre fastigheterna: Hus 1, Hus 2 och Hus 3.

14 medlemmar har under verksamhetsåret låtit glasa in sina balkonger.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Medlemsavgiften och extraförrådshyrorna har höjts 5% 2025-01-01 och ytterligare 10% 2025-07-01.

Ett av våra 3 bolån har omförhandlats till lägre ränta i maj 2025.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastigheten till Gallagher under verksamhetsåret.

Föreningen har bytt EI-leverantör till Vattenfall AB.

Föreningen tecknade ramavtal med Nordiska Inglasningar AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>
Nettoomsättning	3 805 718	3 681 430	1 275 458	-
Resultat efter fin. poster	-4 307 187	-4 113 624	840 000	-
Soliditet (%)	77	77	77	-
Yttre fond	190 785	-	-	-
Taxeringsvärde	114 864 000	102 696 000	52 260 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	868	316	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	89,9	94,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 812	14 887	14 962	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 217	10 269	10 320	-
Sparande / kvm totalyta, kr	94	31	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	49	15	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	67	9	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	31	23	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	147	48	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,10	-	-
Räntekänslighet (%)	16,51	17,15	-	-

**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 280 078 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.

## Uppllysning vid förlust

Uppllysning avseende resultatet

Årets redovisade underskott hänförs sig uteslutande till planmässiga avskrivningar av föreningens materiella anläggningstillgångar.

Föreningens balansräkning är fortsatt stabil med god likviditet, och de likvida medlen överstiger de kortfristiga åtagandena.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens betalningsförmåga eller den dagliga verksamheten.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter samt hyror och/eller upptagande av nya banklån.

## Förändringar i eget kapital

	2024-09-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-09-30
Insatser	152 628 000	-	-	152 628 000
Upplåtelseavgifter	54 002 000	-	-	54 002 000
Fond, yttre underhåll	0	-	190 785	190 785
Balanserat resultat	0	-4 113 624	-190 785	-4 304 409
Årets resultat	-4 113 624	4 113 624	-4 307 187	-4 307 187
<b>Eget kapital</b>	<b>202 516 376</b>	<b>0</b>	<b>-4 307 187</b>	<b>198 209 189</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 304 409
Årets resultat	-4 307 187
<b>Totalt</b>	<b>-8 611 596</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 502
Balanseras i ny räkning	-8 804 098
	<b>-8 611 596</b>

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

# Resultaträkning

1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 805 718	3 681 430
Övriga rörelseintäkter	3	5	2 152
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 805 723</b>	<b>3 683 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 719 889	-1 454 915
Övriga externa kostnader	8	-153 786	-159 293
Personalkostnader	9	-147 018	-153 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 827 996	-4 827 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 848 689</b>	<b>-6 595 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 042 966</b>	<b>-2 912 383</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 191	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 283 411	-1 201 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 264 220</b>	<b>-1 201 242</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 307 187</b>	<b>-4 113 624</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 307 187</b>	<b>-4 113 624</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-09-30	2024-09-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	254 199 008	259 027 004
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>254 199 008</b>	<b>259 027 004</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>254 199 008</b>	<b>259 027 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 702	128 409
Övriga fordringar	12	860 194	944 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266 800	166 305
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 160 696</b>	<b>1 239 087</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 304 358	2 941 164
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 304 358</b>	<b>2 941 164</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 465 054</b>	<b>4 180 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 664 062</b>	<b>263 207 255</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-09-30	2024-09-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		206 630 000	206 630 000
Fond för yttre underhåll		190 785	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 820 785</b>	<b>206 630 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 304 409	0
Årets resultat		-4 307 187	-4 113 624
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 611 596</b>	<b>-4 113 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>198 209 189</b>	<b>202 516 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	56 223 552	56 509 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 223 552</b>	<b>56 509 680</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	286 128	286 128
Leverantörsskulder		196 779	89 511
Skatteskulder		63 600	1 222 800
Övriga kortfristiga skulder		22 716	23 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 662 098	2 558 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 231 321</b>	<b>4 181 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 664 062</b>	<b>263 207 255</b>

## Kassaflödesanalys

1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 042 966</b>	<b>-2 912 383</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 827 996	4 827 996
	<b>1 785 030</b>	<b>1 915 613</b>
Erhållen ränta	16 886	541 453
Erlagd ränta	-1 283 411	-1 742 694
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>518 505</b>	<b>714 372</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	686 132	435 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 949 878	-1 629 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-745 241</b>	<b>-479 846</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-286 128	-286 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-286 128</b>	<b>-286 128</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 031 369</b>	<b>-765 974</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 195 312</b>	<b>3 961 286</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 163 943</b>	<b>3 195 312</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2 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.

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

#### 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 avskrivningssatser 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	3 143 339	3 066 104
Hysesintäkter, p-platser	307 195	288 249
Hysesintäkter, lokaler	51 796	53 930
Intäktsreduktion	0	-1 682
El	280 078	244 448
Övriga intäkter	23 310	30 381
<b>Summa</b>	<b>3 805 718</b>	<b>3 681 430</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	5	9
Övriga rörelseintäkter	0	2 143
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>2 152</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	162 425	157 690
Besiktning och service	182 823	128 515
Städning	91 452	84 876
Snöskottning	68 948	0
Övrigt	14 512	11 724
<b>Summa</b>	<b>520 160</b>	<b>382 805</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	4 343	0
Tvättstuga	0	900
Trapphus/port/entr	13 576	5 866
Soprum/miljöanläggning	892	2 375
Dörrar och lås/porttele	3 016	4 685
VA	38 123	22 477
Ventilation	7 905	0
El	1 369	0
Hissar	20 380	732
Balkonger	0	12 670
Garage och p-platser	3 699	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 875	0
<b>Summa</b>	<b>97 178</b>	<b>49 705</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	329 220	269 834
Uppvärmning	355 761	369 393
Vatten	240 853	172 813
Sophämtning	-31 204	75 323
<b>Summa</b>	<b>894 630</b>	<b>887 363</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	103 090	53 706
Arvode teknisk förvaltning	62 563	60 376
Fastighetsskatt	42 268	20 960
<b>Summa</b>	<b>207 921</b>	<b>135 042</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	5 171	5 995
Övriga förvaltningskostnader	55 239	33 983
Revisionsarvode inkl. konsultationer	53 250	39 063
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	40 126	80 252
<b>Summa</b>	<b>153 786</b>	<b>159 293</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	115 500	117 000
Sociala avgifter	31 518	36 761
<b>Summa</b>	<b>147 018</b>	<b>153 761</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 164 963	2 280 885
Erhållen räntegaranti	-930 692	-1 083 984
Övriga räntekostnader	49 140	4 824
<b>Summa</b>	<b>1 283 411</b>	<b>1 201 725</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-09-30	2024-09-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	263 855 000	263 855 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 855 000	263 855 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 827 996	0
Årets avskrivning	-4 827 996	-4 827 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 655 992	-4 827 996
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	254 199 008	259 027 004
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 655 764</i>	<i>48 655 764</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 264 000	84 096 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	18 600 000
<b>Summa</b>	<b>114 864 000</b>	<b>102 696 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-09-30	2024-09-30
Skattekonto	609	16 615
Övriga fordringar	0	673 609
Nabo Klientmedelskonto	833 585	254 148
Borgo	26 000	0
<b>Summa</b>	<b>860 194</b>	<b>944 373</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-09-30	2024-09-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 929	32 132
Fastighetsskötsel	41 079	39 188
Städning	22 243	21 219
Försäkringspremier	57 750	53 703
Förvaltning	20 063	20 063
Inkomsträntor	2 305	0
Övr förutb kostn uppl int	78 431	0
<b>Summa</b>	<b>266 800</b>	<b>166 305</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGS DAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-09-30</b>	<b>SKULD 2025-09-30</b>	<b>SKULD 2024-09-30</b>
SBAB	2027-05-11	2,75 %	18 836 560	18 931 936
SBAB	2028-05-19	3,76 %	18 836 560	18 931 936
SBAB	2026-05-19	3,99 %	18 836 560	18 931 936
<b>Summa</b>			<b>56 509 680</b>	<b>56 795 808</b>
Varav kortfristig del			286 128	286 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 079 040 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**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 136	224
El	31 840	22 382
Uppvärmning	14 151	18 226
Vatten	28 974	26 715
Löner	120 000	117 000
Sociala avgifter	37 704	36 761
Förutbetalda avgifter/hyror	317 254	238 433
Räntegaranti	1 066 039	2 099 231
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 662 098</b>	<b>2 558 972</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Fastighetsinteckning	57 225 000	57 225 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

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

Stockholm

---

Aleksandra Mitevka  
Ledamot

---

Aloush Alswait  
Ledamot

---

Evald Arvid Koitsalu  
Kassör

---

Jens Rantil  
Ledamot

---

Magnus Malmström  
Ledamot

---

Robin Aygün  
Ledamot

---

Serhat Ali Yüksel  
Ordförande

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

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.02.2026 09:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.02.2026 07:59

**DOCUMENT ID:**

Bk-awxHgO-l

**ENVELOPE ID:**

SJxaPxSx\_Ze-Bk-awxHgO-l

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2, 769636-0630 - Årsredovisning 2025-09-30.pdf

18 pages

**SHA-512:**

feba7e89bb91e0cc2f9aaaa94157fc3f3eac2a255c27ee446f1389b13bd43a15a873e16d6855ae27bc1bc4221d823c9c8f2fffe11170e2bd45076d1b2c10c5

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. SERHAT ALI YÜKSEL serhat.yuksell@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 08:13 16.02.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.166
2. SEFKAN ROBIN AYGÜN robin.aygun@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 09:31 16.02.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 185.173.223.138
3. EVALD KOITSALU evald.koitsalu@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:30 16.02.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.218
4. JENS RANTIL jens.rantil@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:45 16.02.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.206
5. ALOUSH ALSWAIT ebn.swait@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 14:41 16.02.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.227.166
6. MAGNUS MALMSTRÖM magnus.lr.malmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 14:52 16.02.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.185
7. ALEKSANDRA MITEVSKA aleksandra.m@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 22:08 17.02.2026 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 82.214.84.194
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	19.02.2026 09:21 19.02.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.66

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

## Attachments

No attachments related to this 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 2,  
org.nr 769636-0630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2 för räkenskapsåret 1 oktober 2024 – 30 september 2025.

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 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. Risker 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 2 för räkenskapsåret 1 oktober 2024 – 30 september 2025 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 trygghande 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 utkast till årsredovisningen för räkenskapsåret 2023/2024 i lagstadgad- och stadgeenlig tid. Jag erhöll dock inte en av styrelsen underskriven årsredovisning och ej heller begärda upplysningar och kompletterande revisionsbevis i sådan tid att det var möjligt för mig att avsluta revisionen av räkenskapsåret 2023/2024 så att årsredovisning och revisionsberättelse funnits tillgängliga i lagstadgad och stadgeenlig tid inför årsstämman som hade att behandla årsredovisningen för räkenskapsåret 2023/2024.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar 29§ skall på ordinarie föreningsstämma det bl.a. fattas beslut om resultatdisposition. Enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap. 13§ får beslut om resultatdisposition hänskjutas till en fortsatt föreningsstämma. Resultatdispositionen efter räkenskapsåret 2023/2024 fastställdes på en extra föreningsstämma 11 maj 2025.

Enligt föreningens stadgar 24§ skall styrelsen senast två veckor före föreningsstämman lämna förklaring till av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsen har inte lämnat någon förklaring över gjorda anmärkningar till ordinarie föreningsstämma 16 mars 2025 eller till extra föreningsstämman 11 maj 2025.

Stockholm, den dag  
som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.02.2026 09:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.02.2026 07:59

**DOCUMENT ID:**

ry7pvxSeuWe

**ENVELOPE ID:**

rkTwergdWl-ry7pvxSeuWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 för Brf Panorama 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fb3f482f939befd968cc731a1c2be47f82445eba783d64d  
5363dd98e8779364a252e3273ce04b9afe37cc34ed3cd1  
5872d2eb26337f002509465d8e59f276e2e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	19.02.2026 09:23	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s e	Authenticated	19.02.2026 09:22	Low	IP: 185.176.246.66

\* 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