Årsredovisning 2025 - 2026

Brf Bidrottningen Vistaberg

769629-8319



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bidrottningen Vistaberg

Styrelsen upprattar harmed foljande årsredovisning for rakenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Forvaltningsberattelse ..... s. 1
Resultatrakning ..... s 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflodesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s 4
Forandringar i eget kapital ..... s 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 12**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Forvaltningsberattelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrattsforeningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna rakenskapsåret samt ett forslag på hur årets vinst eller forlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen ar om bostadsrattsforeningen ar akta eller oakta eftersom det senare medfor skattekonsekvenser for den som ager en bostadsrätt

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om foreningen har gått med vinst eller forlust under rakenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokfor hela kostnaden på en gång, utan fordelar den over en langre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gor stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så hoga.

Balansräkning

Balansrakningen ar en spegling av foreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt I en årsredovisning ar det alltid rakenskapsårets sista dag I balansräkningen kan du se foreningens tillgångar, skulder och egna kapital I en bostadsrattsforening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansrakning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det ar det som ar "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflodet ar bostadsrattsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger sager kassaflodesanalysen mer an resultatrakningen Här kan man utlasa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har okat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall racker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansrakningen till for att forklara vad siffrorna innebär. For att du som laser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika forklaringar till resultat- och balansrakning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansrakningen betyder det att det finns en not for den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning over lånen, hur stora de ar, vilken ranta de har och nar det är dags att villkorsandra dem.

Giltighet

Årsredovisningen ar styrelsens dokument. Foreningsstamman beslutar om att faststalla Resultat- och Balansrakningen, samt styrelsens forslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stamman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Foreningen har till andamål att framja medlemmars ekonomiska intressen genom att i foreningens hus upplåta bostadsrattslagenheter under nyttjanderatt och utan tidsbegransning

Foreningen har sitt sate i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrattsforeningen registrerades 2015-03-30 Foreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen ar ett privatbostadsforetag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgor darmed en akta bostadsrättsforening

Fastigheten

Foreningen ager och forvaltar fastigheterna nedan·

Fastighetsbeteckning	Forvärv	Kommun
Biodlaren 1	2016	Huddinge

Marken innehas med aganderatt.

Fastigheterna ar forsakrade hos foljande forsakringsbolag.

IF Forsakring

I forsakringen ingår ansvarsforsakring for styrelsen

Byggnadsår och ytor

Vardeåret ar 2016

Foreningen har 13 bostadsratter om totalt 1 690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Shadi Domat	Ordförande
Erik Olof Nicklas Edstrand	Styrelseledamot
Jonas Söderstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Emil Doychinov

Firmateckning

Firman tecknas två i forening av ledamoterna

Revisorer

Stefan Mellberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie foreningsstämma holls 2025-11-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollforda sammanträden

Teknisk status

Foreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och stracker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

- **2027** Måla träfönster
- **2032** Måla fasad
- **2042** Asfaltera om parkeringen
- **2047** Eventuellt byte av solceller
- **2052** Byte av fonster
- **2062** Stambyte
- **2067** Byta tegelpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Nabo Group AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i foreningen vid rakenskapsårets borjan och slut var 25 st Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2 Det har under året skett 1 overlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsattning	1 048 406	988 863	946 260	863 124
Resultat efter fin. poster	-372 472	-754 776	-807 556	-671 578
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	142 261	108 799	75 337	41 875
Taxeringsvärde	-	37 297 000	37 297 000	33 462 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsratt, kr	-	578	552	503
Årsavgifternas andel av totala rorelseintakter (%)	92,9	96,5	96,4	95,9
Skuldsattning / kvm upplåten bostadsratt, kr	-	9 926	10 054	10 181
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Varmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,00	4,48	2,93
Rantekanslighet (%)	16,01	17,18	18,20	20,24

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

Skuldsättning - räntebarande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur hogt belånad foreningen ar per kvadratmeter Nyckeltalet anvands for att bedöma mojlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfort planerat underhåll) / totalyta
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter foreningens intäkter genererar som kan anvandas till framtida underhåll
Nyckeltalet bor sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad for el + vatten + varme) / totalyta
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter foreningen betalar i energikostnader.
Kostnader for medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - rantebarande skulder / ett års årsavgifter
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behover hojas for att bibehålla kassaflodet om den genomsnittliga skuldrantan okar med 1 procentenhet

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (for småhus ingår aven biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsratt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrattslagen.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	53 380 000	-	-	53 380 000
Fond, yttre underhåll	108 799	-	33 462	142 261
Direkt kapitaltillskott	373 216	-	-	373 216
Balanserat resultat	-2 333 658	-754 776	-33 462	-3 121 896
Årets resultat	-754 776	754 776	-372 472	-372 472
Eget kapital	**50 773 581**	**0**	**-372 472**	**50 401 110**

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar for verksamhetsåret ett underskott om 372 472 kr. Underskottet påverkas i vasentlig grad av planmässiga avskrivningar, vilka är en redovisningsmassig kostnad som inte medför någon direkt utbetalning. Föreningens kassaflode från den lopande verksamheten är fortsatt positivt och likvida medel har okat under året samtidigt som amortering har skett på foreningens lån.

Styrelsens bedomning är att det redovisade underskottet inte påverkar foreningens förmåga att fullgora sina nuvarande eller framtida ekonomiska åtaganden Foreningen bedoms ha en stabil ekonomi och foljer lopande upp kommande underhållsbehov, finansiering och avgiftsnivåer for att sakerstalla en långsiktigt hållbar ekonomi.

Resultatdisposition

Till foreningsstammans förfogande står foljande medel:	
Balanserat resultat	-3 121 896
Årets resultat	-372 472
Totalt	**-3 494 367**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt foljande:	
Balanseras i ny rakning	-3 494 367
	-3 494 367

Den ekonomiska stallningen i ovrigt framgår av foljande resultat- och balansrakning samt kassaflodesanalys med tillhorande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 048 406	988 863
Övriga rörelseintäkter		65 462	22 559
Summa rörelseintäkter		**1 113 868**	**1 011 422**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-250 976	-306 753
Övriga externa kostnader		-55 684	-76 322
Personalkostnader		-3 942	-3 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 332	-706 332
Summa rörelsekostnader		**-1 016 934**	**-1 093 343**
RÖRELSERESULTAT		**96 934**	**-81 921**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 408	-675 657
Summa finansiella poster		**-469 406**	**-672 855**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-372 472**	**-754 776**
ÅRETS RESULTAT		**-372 472**	**-754 776**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		66 587 388	67 267 800
Markanläggningar		339 120	365 040
Summa materiella anläggningstillgångar		**66 926 508**	**67 632 840**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**66 926 508**	**67 632 840**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 735	13 090
Övriga fordringar		180	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 425	58 416
Summa kortfristiga fordringar		**69 340**	**71 684**
Kassa och bank			
Kassa och bank		158 131	113 235
Summa kassa och bank		**158 131**	**113 235**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**227 470**	**184 919**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 153 978**	**67 817 759**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 753 216	53 753 216
Fond for yttre underhåll		142 261	108 799
Summa bundet eget kapital		**53 895 477**	**53 862 015**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 121 896	-2 333 658
Årets resultat		-372 472	-754 776
Summa ansamlad förlust		**-3 494 367**	**-3 088 434**
SUMMA EGET KAPITAL		**50 401 110**	**50 773 581**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 569 435	16 775 111
Leverantörsskulder		20 555	94 386
Övriga kortfristiga skulder		1 226	1 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 653	172 692
Summa kortfristiga skulder		**16 752 869**	**17 044 178**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 153 978**	**67 817 759**

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**96 934**	**-81 921**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	706 332	706 332
	803 266	**624 411**
Erhållen ranta	2	2 802
Erlagd ränta	-489 889	-643 963
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**313 379**	**-16 750**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 344	-8 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 152	111 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**250 571**	**86 100**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	26 872	5 716
Amortering av lån	-232 548	-221 392
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-205 676**	**-215 676**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**44 895**	**-129 576**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**113 235**	**242 811**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**158 131**	**113 235**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflodesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen for Brf Bidrottningen Vistaberg är upprattad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnamndens allmanna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrattsforeningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intakter bokfors i den period de avser oavsett nar betalning eller avisering skett

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, vatten och varme.

Anläggningstillgångar

Materiella anlaggningstillgångar redovisas till anskaffningsvarde minskat med avskrivningar Byggnader och inventarier skrivs av linjärt over den bedömda ekonomiska livslangden Avskrivningstiden grundar sig på bedomd ekonomisk livslangd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillampas:

Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Varme	2,00 %
El	2,50 %
Restpost	2,00 %
Fastighetsforbattringar	5,00 %
Markanlaggningar	5,00 %

Markvardet är inte foremål for avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anlaggningstillgångar varderas till anskaffningsvarde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lagre varde an anskaffningsvardet sker nedskrivning till det lagre vardet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell provning beraknas bli betalt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond for yttre underhåll ingår i styrelsens forslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstamma sker overforing från balanserat resultat till fond for yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprattats enligt indirekt metod

Klıentmedel klassıficeras som lıkvıda medel.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-20.

Huddinge 2026-10-21

Ort och datum

Shadi Domat
Ordförande

Erik Olof Nicklas Edstrand
Styrelseledamot

Jonas Söderstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-10-20

Stefan Mellberg
Revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Bidrottningen Vistaberg, Org.nr 769629-8319
Räkenskapsår 2025-07-01 – 2026-06-30

Undertecknad har utsetts till revisor för Bostadsrättsföreningen Bidrottningen Vistaberg för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30.

Granskningen har genomförts genom genomgång av utvalda handlingar, väsentliga beslut och ekonomiska underlag för att skapa ett tillräckligt underlag för bedömningen av årsredovisningen och styrelsens förvaltning. Styrelsen och förvaltaren har på ett tillfredsställande sätt tillhandahållit de handlingar och upplysningar som efterfrågats.

Granskningen har inte visat på några omständigheter som tyder på att styrelsen har åsidosatt sina skyldigheter eller att föreningens medel har använts i strid med fattade beslut eller föreningens intressen. Enligt min bedömning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Mot bakgrund av genomförd granskning tillstyrker jag att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen,
- beslutar om resultatdisposition i enlighet med styrelsens förslag, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2026-10-20

Stefan Mellberg
Internrevisor