

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2
716422-0233
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992 och har som verksamhet att förvalta fastigheten Vistatunet 1 i Huddinge kommun och i fastigheten upplåta bostadslägenheter för permanent boende till medlemmarna. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt och föreningen är ett privatsbostadsföretag (äkta BRF) enligt inkomstskattelagen (1995:1554).

Fastigheten innehas med ägande rätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2025 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Jeanette Birelius Ordförande
Fredrik Karlsson
Linda Isebark
Andréas Aldén

Suppleanter

Christer Isebark
Sara Beck

Revisor

Karin Rosén

Revisorssuppleant

Louise Eneroth

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Fastigheten

Fastigheten färdigställdes 1996 tillika värdeår och har en totalbostadsyta om 3537 kvm och inrymmer 33 bostadslägenheter i form av radhus.

Bostäderna är fördelade enl följande:

2 rok	7 st
4 rok	8 st
5 rok	18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och även en styrelseansvarsförsäkring.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktuell underhållsplan, planen uppdaterades senast 2024-09-28

2012	Byte Frånluftsvärmepumpar
2009-2012	Målning av fasader
2016	Rensning av ventiltionskanaler
2018	Målning av garagelänga inkl platarbeten Ny isolering kryppgrund Rensning av samtliga dagvattenbrunnar Spolning av köksstammar Justering av vipportar
2019	Klippning av pilträd Upprustning av förrådsbyggnad
2021	Iordningsställande av parkeringsplatser, skapat tre nya p-platser Skapat fem stycken p-platser med laddstolpar
2022	Byte av garageportar
2023	Rensning av ventilationskanaler Klippning av pilträd Investering i postboxar Borttagning av utdömt lekplatsutrustning Byte av garagedörrar
2024	Underhåll och målning fasader Underhåll balkonger Tvätt samtliga tak Utbyte värmepump
2025	Underhållet som påbörjades 2024 färdigställdes.

Förvaltning

Under året har H.A. Redovisning & Förvaltning AB, med kontor i Huddinge, skött den ekonomiska förvaltning.

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen och vid behov anlitas extern expertis. Föreningens underhållsplan är styrelsens verktyg för att säkerställa att husen underhålls och att kapital finns för att finansiera underhållet.

En betydande del av styrelsearvodena avser fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Föreningen har 53 medlemmar och under året har 1 bostad överlåtits.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten men genomförde 2024/2025 stora underhållsarbeten, vilket dels betalades genom egna medel och dels genom upptagandet av nya lån. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

Underskott

Redovisat underskott 2024 (-7.285 tkr) berodde ovan nämnda underhåll. Årets resultat, 2025, är positivt. Eventuella kommande underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom avgiftshöjningar. Årsavgiften höjdes med 5% fr.o.m. 1 januari 2026. Kommande underhållsåtgärder ska först och främst finansieras genom egnas sparade medel, dock vid större åtgärder kan upptagande av nya lån vara aktuellt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 172	2 830	2 573	2 488
Resultat efter finansiella poster	732	-7 285	-158	467
Soliditet (%)	1,56	-0,84	20,55	20,19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	858,62	769,77	707,20	699,58
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,75	96,21	97,21	97,71
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 401,75	8 594,85	7 591,18	7 803,22
Sparande per kvm (kr/kvm)	420,06	379,70	223,29	279,58
Räntekänslighet (%)	9,79	11,17	10,73	11,15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58,69	58,84	47,49	39,95
Genomsnittlig låneränta (%)	1,40	0,74	0,72	0,72

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen har fakturerat vidare vattenkostnader enligt faktisk förbrukning för respektive bostad med 171 tkr (f.år 146 tkr). Vidarefaktureringen är inkluderad i årsavgiften vid beräkningen av nyckeltalet "Årsavgift per kvm".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 722 602	263 606	4 042 166	-7 284 708	-256 334
Disposition av föregående års resultat:			-7 284 708	7 284 708	0
Avsättning fond yttre UH		191 000	-191 000		0
Lyft från fond yttre UH		-263 606	263 606		0
Årets resultat				731 747	731 747
Belopp vid årets utgång	2 722 602	191 000	-3 169 936	731 747	475 413

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 169 936
årets vinst	731 747
	-2 438 189

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	222 108
i ny räkning överföres	-2 660 297
	-2 438 189

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 171 718	2 829 836
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 171 718	2 829 836
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 279 164	-9 285 957
Övriga externa kostnader	4	-301 463	-396 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 009	-444 009
Summa rörelsekostnader		-2 024 636	-10 126 740
Rörelseresultat		1 147 082	-7 296 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	238 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 374	-226 412
Summa finansiella poster		-415 335	12 196
Resultat efter finansiella poster		731 747	-7 284 708
Resultat före skatt		731 747	-7 284 708
Årets resultat		731 747	-7 284 708

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 416 346	29 860 355
Summa materiella anläggningstillgångar		29 416 346	29 860 355
Summa anläggningstillgångar		29 416 346	29 860 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 485
Övriga fordringar		7 958	32 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 976	74 933
Summa kortfristiga fordringar		105 934	109 703
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 029 638	579 534
Summa kassa och bank		1 029 638	579 534
Summa omsättningstillgångar		1 135 572	689 237
SUMMA TILLGÅNGAR		30 551 918	30 549 592

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 722 602	2 722 602
Fond för yttre underhåll		191 000	263 606
Summa bundet eget kapital		2 913 602	2 986 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 169 936	4 042 166
Årets resultat		731 747	-7 284 708
Summa fritt eget kapital		-2 438 189	-3 242 542
Summa eget kapital		475 413	-256 334
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
Leverantörsskulder		29 717 000	30 400 000
Skatteskulder		45 096	55 643
Övriga skulder		23 419	19 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 357	52 281
		275 633	278 950
Summa kortfristiga skulder		30 076 505	30 805 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 551 918	30 549 592

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		731 747	-7 284 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		444 008	444 009
Betald skatt		4 367	-20 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 180 122	-6 860 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 485	-2 485
Förändring av kortfristiga fordringar		1 284	82 071
Förändring av leverantörsskulder		-10 546	-6 852
Förändring av kortfristiga skulder		-40 241	102 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 133 104	-6 685 401
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	4 000 000
Amortering av lån		-683 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-683 000	3 550 000
Årets kassaflöde		450 104	-3 135 401
Likvida medel vid årets början	8		
Likvida medel vid årets början		579 534	3 714 935
Likvida medel vid årets slut		1 029 638	579 534

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	90 år
Markanläggningar	10 år
Värmeanläggning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter för bostadsrätter. I årsavgifterna är vidarefaktureringskostnader enligt avläsning inkluderade.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 866 185	2 576 150
Debitering vatten	170 756	146 509
Intäkt från laddstolpar	63 780	71 940
Intäkt p-platser	46 650	23 315
Överlåtelse- och pantavgifter mm	8 355	3 820
Övriga intäkter	15 992	8 102
	3 171 718	2 829 836

I föreningens årsavgifter ingår samtliga löpande kostnader förutom vattenkostnader som debiteras till medlemmarna efter faktisk förbrukning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Snöskottning	51 875	112 670
Utemiljö	15 106	70 250
Övrig fastighetsskötsel	24 560	28 002
El	48 083	52 636
VA	159 512	155 485
Sophantering	72 896	63 185
Fastighetsförsäkring	77 512	89 345
Tv/Bredband	176 072	173 768
Fastighetsskatt	343 557	303 210
	969 173	1 048 551
Reparationer- och underhåll		
Tak	0	1 051 649
Fasader/balkonger	301 473	6 996 068
Byte värmepump	3 485	111 003
Stenläggning utemiljö	0	62 438
Övriga reparationer	5 033	16 248
	309 991	8 237 406
	1 279 164	9 285 957

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administration		
Ersättningar till revisor	25 346	24 609
Ekonomisk förvaltning	51 000	50 012
Konsulttjänster	24 035	25 949
Programvaror	5 966	5 223
Övriga kostnader	11 096	12 977
	117 443	118 770
Arvoden		
Styrelsearvoden	140 026	211 540
Arbetsgivaravgifter arvoden	43 994	66 464
	184 020	278 004
	301 463	396 774

Föreningen har inga anställda och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 522 965	41 522 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 522 965	41 522 965
Ingående avskrivningar	-11 662 610	-11 218 601
Årets avskrivningar	-444 009	-444 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 106 619	-11 662 610
Utgående redovisat värde	29 416 346	29 860 355
Taxeringsvärden byggnader	50 936 000	50 936 000
Taxeringsvärden mark	23 100 000	23 100 000
	74 036 000	74 036 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29.717.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 717 000	30 400 000
	29 717 000	30 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,40	2026-03-30	5 725 000	6 400 000
Handelsbanken	2,40	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2,40	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2,40	2026-03-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2,40	2026-03-30	992 000	1 000 000
			29 717 000	30 400 000

Not 8 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 029 638	579 534
	1 029 638	579 534

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 646 000	35 646 000
	35 646 000	35 646 000

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades den 22 maj 2026

Huddinge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jeanette Birelius
Ordförande

Fredrik Karlsson

Linda Isebark

Andréas Aldén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn: Årsredovisning 2025 Brf Vista
Gård 2

Dokumentets fingeravtryck:
36624c0b

Unikt dokument-id:
a29666ce-4b15-4b78-a087-304a3315dcef

Kontrollsumma (SHA256):
ea598b8bb88c8627911bf3250fdf495f828442ebf451aabdb851e7325d8fa842

Undertecknare:

JEANETTE BIRELIUS

E-post: jeanettebirelius@gmail.com

iOS 18.7, Mobile Safari 26.5
IP-nummer: 83.191.121.2

Tid för signering:
2026-05-27 11:34:43 UTC

Jeanette Birelius

Verifierad med BankID
Utfärdat: 2023-08-03



Sajnat - 15/18 - 36624c0b

BENGT FREDRIK KARLSSON

E-post: freddakarls71@gmail.com

Android 10, Samsung Internet 29.0
IP-nummer: 90.129.212.203

Tid för signering:
2026-05-26 07:51:21 UTC

Bengt Fredrik Karlsson

Verifierad med BankID
Utfärdat: 2025-10-02



LINDA ISEBARK

E-post: isebark@icloud.com

iOS 18.6.2, Mobile Safari 18.6
IP-nummer: 212.100.124.60

Tid för signering:
2026-05-27 14:31:07 UTC

Linda Isebark

Verifierad med BankID
Utfärdat: 2024-10-19



ANDRÉAS ALDÉN

E-post: antealden74@gmail.com

Android 10, Samsung Internet 30.0
IP-nummer: 185.138.64.2

Tid för signering:
2026-05-27 07:45:41 UTC

Andreas Aldén

Verifierad med BankID
Utfärdat: 2025-09-23



KARIN ELINORE ROSÉN

E-post: karin.rosen@pkfsweden.se

Windows 10, Edge 148.0.0
IP-nummer: 2.248.216.192

Tid för signering:
2026-05-28 13:07:34 UTC

Karin Elinore Rosén

Verifierad med BankID
Utfärdat: 2024-08-14



Aktivitetslogg

Tidpunkt

Aktivitet

2026-05-26 07:36:39 UTC

Dokumentet skapades

2026-05-26 07:44:12 UTC

Dokumentet skickades till Jeanette Birelius (jeanettebirelius@gmail.com)

2026-05-26 07:44:12 UTC

Dokumentet skickades till Fredrik Karlsson (freddakarlsson71@gmail.com)

2026-05-26 07:44:12 UTC

Dokumentet skickades till Andreas Aldén (antealden74@gmail.com)

2026-05-26 07:44:13 UTC

Dokumentet mottogs av Jeanette Birelius (jeanettebirelius@gmail.com)

2026-05-26 07:44:13 UTC

Dokumentet mottogs av Fredrik Karlsson (freddakarlsson71@gmail.com)

2026-05-26 07:44:13 UTC

Dokumentet mottogs av Andreas Aldén (antealden74@gmail.com)

2026-05-26 07:49:14 UTC

Dokumentet lästes av Fredrik Karlsson (freddakarlsson71@gmail.com)

IP: 172.253.234.215

Enhet: Windows 10, Chrome 145.0.0

2026-05-26 07:51:21 UTC

Dokumentet signerades av Fredrik Karlsson (freddakarlsson71@gmail.com)

IP: 90.129.212.203

Enhet: Android 10, Samsung Internet 29.0

2026-05-27 07:45:27 UTC

Dokumentet lästes av Andreas Aldén (antealden74@gmail.com)

IP: 172.253.15.235

Enhet: Windows 10, Chrome 147.0.0

2026-05-27 07:45:42 UTC

Dokumentet signerades av Andreas Aldén (antealden74@gmail.com)

IP: 185.138.64.2

Enhet: Android 10, Samsung Internet 30.0

2026-05-27 11:34:41 UTC

Dokumentet lästes av Jeanette Birelius (jeanettebirelius@gmail.com)

IP: 83.191.121.2

Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.5

2026-05-27 11:34:44 UTC

Dokumentet signerades av Jeanette Birelius (jeanettebirelius@gmail.com)

IP: 83.191.121.2

Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.5

2026-05-27 12:44:30 UTC

Dokumentet skickades till Linda Isebark (isebark@icloud.com)

2026-05-27 12:44:42 UTC

Dokumentet mottogs av Linda Isebark (isebark@icloud.com)

2026-05-27 14:30:42 UTC

Dokumentet lästes av Linda Isebark (isebark@icloud.com)

IP: 212.100.124.60

Enhet: iOS 18.6.2, Mobile Safari 18.6

2026-05-27 14:31:07 UTC

Dokumentet signerades av Linda Isebark (isebark@icloud.com)

IP: 212.100.124.60

Enhet: iOS 18.6.2, Mobile Safari 18.6

Detta dokument slutfördes av alla parter:
Detta dokumentet har signerats genom den digitala signeringstjänsten Sajnat.

Tidpunkt

Aktivitet

2026-05-28 06:52:02 UTC

Dokumentet skickades till Karin Rosén (karin.rosen@pkfsweden.se)

2026-05-28 06:52:08 UTC

Dokumentet mottogs av Karin Rosén (karin.rosen@pkfsweden.se)

2026-05-28 13:07:16 UTC

Dokumentet lästes av Karin Rosén (karin.rosen@pkfsweden.se)

IP: 195.178.176.230

Enhet: Windows 10, Edge 148.0.0

2026-05-28 13:07:34 UTC

Dokumentet signerades av Karin Rosén (karin.rosen@pkfsweden.se)

IP: 2.248.216.192

Enhet: Windows 10, Edge 148.0.0