

Årsredovisning 2023 - 2024

Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

769636-0630



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Brandkontoret.

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

Magnus Malmström	Ordförande från och med 20231211
Aleksandra Mitevka	Styrelseledamot från och med 20240428
Aloush Alswait	Styrelseledamot från och med 20231211
Evald Arvid Koitsalu	Styrelseledamot från och med 20231211
Robin Aygün	Styrelseledamot från och med 20231211
Serhat Ali Yüksel	Styrelseledamot från och med 20240428
Suzi Hares	Styrelseledamot 20231211 - 20241111
Anne Irene Sseruwagi	Suppleant från och med 20231211
Ernesto Trespalacios	Suppleant från och med 20231211
Sofia Mollstedt	Suppleant från och med 20231211
Fredrik Brodin	Styrelseledamot till och med 20231211
Johan Lins	Styrelseledamot till och med 20231211
Ola Thored	Styrelseledamot till och med 20231211
Elisabeth Silva	Styrelseledamot 20231211 - 20240428

Kassem Mardan Suppleant från och med 20240428

Valberedning

Marianne Balck, Fransisco Lopez Cruz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Matz Ekman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Balkonginglasningar Nordiska Inglasningar AB

Förvaltning Nabo AB

Myndighetsbesiktningar Kiwa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA:1, med en andel på 35.7%.

Samfälligheten förvaltar alla yttre fasader, garage alla cykelställ samt alla yttre dörrar till garaget. Miljörum, sopcontainer, gräsmattor, gångstigar och utomhusparkering samt utemöbler (lektytor). Cykelverkstad samt utomhusbelysning..

Övrig verksamhetsinformation

Garaget är en gemensamhetsanläggning men ingår inte i GA utan är ekonomiskt knuten till Vårfrugillet 2 men finns ett servitutsavtal där de driftskostnaderna regleras de 3 fastigheterna Hus 1 Hus 2 Hus 3.

Soma Palani har lämnat bostadsrättsföreningen samtidigt utgått från styrelsen.

Elisabeth Silva har lämnat utgått från styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ramavtal med Nordiska inglasningar

Avtalet med GA:1 bytte administratör från Panorama i Bredäng till Newsec från 1 dec 2023 och samtliga kostnader i GA:1 delas mellan husen efter antalet lägenheter i dem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 681	1 275	-
Resultat efter fin. poster	-4 114	840	-
Soliditet (%)	77	77	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	102 696	52 260	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	316	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	94,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 887	14 962	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 269	10 320	-
Sparande per kvm totalyta, kr	31	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	15	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	9	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	147	48	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	-	-
Räntekänslighet (%)	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 244 448 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 om förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 4,1 Mkr vilket understiger årets planerade avskrivningar. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFAR 2012:1 (K3) vilket generellt medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättade enligt BFAR 2016:1 (K2). Om årets avskrivningar omräknas till rak avskrivning över 120 år skulle årets underskott uppgå till 1,1 Mkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om 714 tkr.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-09-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-09-30
Insatser	206 630	-	-	206 630
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-4 114	-4 114
Eget kapital	206 630	0	-4 114	202 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-4 114
Totalt	-4 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191
Balanseras i ny räkning	-4 305
	-4 114

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	3 681	1 275
Övriga rörelseintäkter	3	2	963
Summa rörelseintäkter		3 684	2 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 455	-810
Övriga externa kostnader	8	-159	-154
Personalkostnader	9	-154	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 828	0
Summa rörelsekostnader		-6 596	-965
RÖRELSERESULTAT		-2 912	1 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 202	-453
Summa finansiella poster		-1 202	-433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 114	840
Skatt		0	-840
ÅRETS RESULTAT		-4 114	-0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-09-30	2023-09-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	259 027	263 855
Summa materiella anläggningstillgångar		259 027	263 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		259 027	263 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128	43
Övriga fordringar	12	944	1 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166	186
Summa kortfristiga fordringar		1 239	1 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 941	3 482
Summa kassa och bank		2 941	3 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 180	5 382
SUMMA TILLGÅNGAR		263 207	269 237

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-09-30	2023-09-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 630	206 630
Summa bundet eget kapital		206 630	206 630
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-4 114	0
Summa ansamlad förlust		-4 114	0
SUMMA EGET KAPITAL		202 516	206 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	56 510	56 796
Summa långfristiga skulder		56 510	56 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		286	286
Leverantörsskulder		90	263
Skatteskulder		1 223	1 202
Övriga kortfristiga skulder		24	515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 559	3 545
Summa kortfristiga skulder		4 182	5 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 207	269 237

Kassaflödesanalys

1 OKTOBER - 30 SEPTEMBER	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 912	1 273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 828	0
	1 916	1 273
Erhållen ränta	0	19
Erlagd ränta	-1 202	-453
Betald inkomstskatt	0	-840
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	436	-202 553
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 630	-3 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-480	-205 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-57 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-57 337
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	206 630
Uptagna lån	0	57 225
Amortering av lån	-286	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-286	263 712
ÅRETS KASSAFLÖDE	-766	755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 961	3 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 195	3 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Bredäng 2 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 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 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	3 066	1 166
Hysesintäkter, p-platser	288	61
Hysesintäkter, lokaler	54	6
Intäktsreduktion	-2	0
El	244	40
Övriga intäkter	30	2
Summa	3 681	1 275

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Ersättning från projektutvecklare enligt avtal	0	963
Övriga rörelseintäkter	2	0
Summa	2	963

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	158	65
Besiktning och service	129	55
Städning	85	35
Övrigt	12	0
Summa	383	156

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	38
Tvättstuga	1	0
Trapphus/port/entr	6	2
Soprum/miljöanläggning	2	0
Dörrar och lås/porttele	5	1
VA	22	0
Hissar	1	72
Balkonger	13	0
Summa	50	112

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	270	85
Uppvärmning	369	51
Vatten	173	127
Sophämtning	75	7
Summa	887	270

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	54	0
Arvode teknisk förvaltning	60	25
Fastighetsskatt	21	247
Summa	135	272

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	6	1
Övriga förvaltningskostnader	34	123
Revisionsarvoden	39	30
Ekonomisk förvaltning	80	0
Summa	159	154

I revisionsarvudet ingår arvode för konsultationer.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	117	0
Lagstadgade arb giv avg	37	0
Summa	154	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 281	858
Erhållen räntegaranti	-1 084	-408
Övriga räntekostnader	5	3
Summa	1 202	453

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-09-30	2023-09-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 855	206 518
Årets inköp	0	67 368
Försäljningar	0	-16 232
-Aktivering av räntekostnader	0	6 201
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 855	263 855
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 828	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 828	0
Utgående restvärde enligt plan	259 027	263 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 656</i>	<i>-</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 096	33 660
Taxeringsvärde mark	18 600	18 600
Summa	102 696	52 260

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-09-30	2023-09-30
Skattekonto	17	17
Övriga fordringar	674	1 175
Nabo Klientmedelskonto	254	479
Summa	944	1 671

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-09-30	2023-09-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	105
Fastighetsskötsel	39	39
Städning	21	21
Försäkringspremier	54	0
Förvaltning	20	20
Summa	166	186

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-09-30	SKULD 2024-09-30	SKULD 2023-09-30
SBAB	2025-05-19	4,26 %	18 932	19 027
SBAB	2028-05-19	3,76 %	18 932	19 027
SBAB	2026-05-19	3,99 %	18 932	19 027
Summa			56 796	57 082
Varav kortfristig del			286	286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 365 tkr.

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	16
El	22	19
Uppvärmning	18	13
Vatten	27	75
Löner	117	0
Förvaltning	0	-28
Sociala avgifter	37	0
Förutbetalda avgifter/hyror	238	232
Räntegaranti	2 099	3 217
Summa	2 559	3 545

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-09-30	2023-09-30
Fastighetsinteckning	57 225	57 225

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning from 2025-01 5%.

Underskrifter

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

Stockholm

Aleksandra Mitevskä
Styrelseledamot

Aloush Alswait
Styrelseledamot

Evald Arvid Koitsalu
Styrelseledamot

Magnus Malmström
Ordförande

Robin Aygün
Styrelseledamot

Serhat Ali Yüksel
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Aloush Alswait
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 19:29:44 GMT+01:00
Transaktions-ID: f8f5c6d8a64d4b6ea3fada94cfb0cad1

Underskrift 2

Namn: Evald Koitsalu
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 19:43:03 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8c5beb2441e94ad7a5de00f1d748aa44

Underskrift 3

Namn: Magnus Malmström
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 20:05:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: 892415cff3e14091a737c642e4299eb2

Underskrift 4

Namn: Robin Ayyün
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 20:41:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: e8ea10fc3c124bc4be40f666f59e4834

Underskrift 5

Namn: Aleksandra Mitevka
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 20:42:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5c5ae2738f964bbdac56f4660a4f0025

Underskrift 6

Namn: Serhat Ali Yüksel
Företag: Brf Panorama i Bredäng 2
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-15 22:57:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: dfc9d58caf5f4d1f891aa7159b7bdeb1

Underskrift 7

Namn: Matz Ekman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-16 10:12:24 GMT+01:00
Transaktions-ID: df168a5d405f487cbd5585ed118c8b9c

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 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 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 2 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 överträdelser 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 och ej heller begärda upplysningar och kompletterande revisionsbevis 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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Matz Ekman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-16 10:16:05 GMT+01:00
Transaktions-ID: 01cc30943e814e8abba00400de7869c7