

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vistabergshöjden

769640-9650

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vistabergshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vistabergshöjden med org. nr. 769640-9650, som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Lundholm
Gunnar Mathias Haake
Mikael Wiklund

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Huddinge Mossberga 24	Huddinge Mossberga 30
Huddinge Mossberga 25	Huddinge Mossberga 31
Huddinge Mossberga 26	Huddinge Mossberga 32
Huddinge Mossberga 27	Huddinge Mossberga 33
Huddinge Mossberga 28	Huddinge Mossberga 34
Huddinge Mossberga 29	

Fastigheternas yta uppgår till totalt 11 754 kvm. På fastigheterna är uppförda 33 bostadsrättslägenheter belägna i 11 parhusbyggnader samt 11 fristående studiohus med en sammanlagd boarea om 3 301 kvm och biarea om 243 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har del i gemensamhetsanläggningarna Huddinge Mossberga GA:1 och Huddinge Mossberga GA:2 som förvaltar vägar samt vatten- och avloppsledningar.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
33	Lägenheter	3544
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring
Obenetwork AB avseende bredband
SRV Återvinning AB avseende renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens bostadsrättslägenheter är klar och 32 av 33 hus har tillträtts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det sista huset har tillträtts.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 55 medlemmar.

Antal medlemmar vid årets början: 0 st.

Tillkommande medlemmar: 58 st.

Avgående medlemmar: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är 0 tkr (föregående års resultat 0 tkr). Resultatet är hänförligt till att föreningen är i slutskedet av en byggnationsprocess där föreningens löpande verksamhet inte har startat igång helt ännu. Föreningens likvida medel vid årets början var 32 tkr och är vid årets slut 696 tkr. Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är därmed positivt med 664 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022 (10 mån)
Nettoomsättning	975	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0
Soliditet (%)	80,7	0,0	0,0
Balansomslutning	213 575	161 412	90 877
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	492	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 795	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 795	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Räntekänslighet (%)	45,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	161 050 500	11 274 500		172 325 000
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	161 050 500	11 274 500	0	172 325 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Det finns ingen vinst eller förlust att disponera.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	836 626	0
Övriga intäkter		519 518	0
		1 356 144	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-117 146	0
Övriga kostnader	5	-139 181	0
Personalkostnader	6	0	0
		-256 327	0
Rörelseresultat		1 099 817	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 099 817	0
		-1 099 817	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	89 294 283	87 264 160
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	123 383 197	74 115 227
		212 677 480	161 379 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	14 968	0
		14 968	0
Summa anläggningstillgångar		212 692 448	161 379 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 373	0
Övriga fordringar		21 305	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 146	0
		186 824	0
<i>Kassa och bank</i>		695 660	32 198
Summa omsättningstillgångar		882 484	32 198
SUMMA TILLGÅNGAR		213 574 932	161 411 585

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 050 500	0
Upplåtelseavgifter		11 274 500	0
		172 325 000	0
Summa eget kapital		172 325 000	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	99 514 205
Skulder till kreditinstitut	12	38 257 480	0
Övriga skulder		2 245 164	60 562 689
Summa långfristiga skulder		40 502 644	160 076 894
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		308 016	241 573
Aktuella skatteskulder		360 192	148 007
Övriga skulder		79 080	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	945 111
Summa kortfristiga skulder		747 288	1 334 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 574 932	161 411 585

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-49 373	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-137 452	0
Förändring av leverantörsskulder	66 443	-2 052 370
Förändring av kortfristiga skulder	-653 846	1 093 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-774 228	-959 251
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 298 093	-70 579 599
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-14 968	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 313 061	-70 529 599
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-119 574 249	71 493 772
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	172 325 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 750 751	71 493 772
Årets kassaflöde	663 462	4 922
Likvida medel vid årets början	32 198	27 276
Likvida medel vid årets slut	695 660	32 198

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	836 626	0
Debiterade förbrukningskostnader - El	16 809	0
Justering försäljning, ej moms (upplupna vattenintäkter)	75 527	0
Bredband	44 910	0
Pantsättningsavgift	573	0
Övriga fakturerade kostnader	77	0
	974 522	0

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	836 626	0
	836 626	0

I föreningens årsavgift ingår sophämtning och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, VA, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Försäkring	23 804	0
Snörenhållning/halkbekämpning	9 250	0
Ekonomisk förvaltning	34 378	0
Renhållning	49 714	0
	117 146	0

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
El	16 809	0
Vatten	75 527	0
Programvaror	2 391	0
Bredband	43 000	0
Inkassokostnader	77	0
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	358	0
Bankkostnader	566	0
Övriga kostnader	453	0
	139 181	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	4 485 032	0
Nedskrivningar	-4 485 032	0
	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 072 810	41 000 000
Inköp	6 000 000	1 072 810
Omklassificeringar	-8 454 909	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 617 901	42 072 810
Ingående uppskrivningar	45 191 350	45 191 350
Årets uppskrivningar	4 485 032	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	49 676 382	45 191 350
Utgående redovisat värde	89 294 283	87 264 160

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastigheter har FARs uttalande RedU 9 "Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag" tillämpats, d.v.s. nedskrivning av andelar i koncernföretag motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 115 227	4 608 439
Inköp	49 267 970	69 506 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 383 197	74 115 227
Utgående redovisat värde	123 383 197	74 115 227

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	45 241 350
Inköp	4 500 000	0
Försäljningar	0	-45 241 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 500 000	0
Ingående nedskrivningar	0	-45 191 350
Återförda nedskrivningar	0	45 191 350
Årets nedskrivningar	-4 485 032	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 485 032	0
Utgående redovisat värde	14 968	0

Not 11 Byggnadskreditiv

	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken i Enköping	0	99 514 205
	0	99 514 205

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Solifast - Rörlig ränta	3,53	2025-04-01	10 000 000	0
Solifast - Fast ränta	2,96	2027-10-01	18 257 480	0
Solifast - Fast ränta	2,98	2029-10-01	10 000 000	0
			38 257 480	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 257 480	103 472 400
	38 257 480	103 472 400

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lundholm
Ordförande

Mikael Wiklund
Ledamot

Gunnar Mathias Haake
Ledamot

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

Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Lundholm

Styrelseledamot

Serienummer: bb06bf2ad645cf[...]a0e2154042d61

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-30 16:06:36 UTC



MATHIAS HAAKE

Styrelseledamot

Serienummer: 7f7a44d1ab3546[...]beb1790b276fc

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-06-02 17:47:05 UTC



MIKAEL WIKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 808fa00d4a2d97[...]31b10a9aa383a

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-06-06 06:34:23 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cddb9028360

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-06 06:59:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.