

Årsredovisning 2025

Brf Pionjären i Veddestaden

769639-6675



 HkWe89lodbe-BybU9lo_Wx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veddesta 2:111	2022	Järfälla
Veddesta 2:112	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam - Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 10 069 kvm. Byggnadernas totalyta är 11367 kvm. I föreningens fastighet finns även 51 bilplatser i garage varav 20 med möjlighet till elbilsladdning, för uthyrning via externt parkeringsbolag samt ett mindre styrelserum.

Styrelsens sammansättning

Tamara Sepulveda Arratia	Ordförande
Antoni Farran	Styrelseledamot
Hazim Sultan	Styrelseledamot
Philip Ivarsson	Styrelseledamot
Pia Stureson	Styrelseledamot
Robin Klincov	Styrelseledamot
Anna Brännvall	Suppleant
Karin Molander Gregory	Suppleant
Linda Brännvall	Suppleant

Valberedning

Josefin Johannisson
Nina Panahi
Oscar Lahne

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	Nika inglasning
Bredband + TV	Telia
Ekonomisk förvaltning from inflytt	Simpleko
Energi-infrastruktur	E.ON
Fastighetsskötsel	Primär
Försäkring	Folksam - Söderberg & Partners
Laddstationer i garaget	ChargeNode
Sophämtning	Wayoo
Sophämtning	Järfälla kommun
Uthyrning av parkeringsplatser	Parkando

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112 genom köp av bolag. Samtidigt tecknades totalentreprenadavtal med Nordr Sverige AB.

Driftavräkningsdag var den 31 oktober 2024 vilket innebär att Nordr Sverige AB fram till det datumet stod för alla kostnader men också alla intäkter enligt totalentreprenadavtal mellan Brf Pionjären i Veddestaden och Nordr Sverige AB. Detta innebär att bokslutet för år 2024 enbart avsåg intäkter och kostnader för perioden 2024-11-01 - 2024-12-31 samt balansräkning.

Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddesta. Bolaget har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna. Fastigheterna blev sedan ihopslagna till en.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya räntor har tecknats för tre av fyra bolån, vilket förväntas ge en positiv ekonomisk effekt under 2026. Enligt underlag från Danske Bank innebär detta en räntekostnadsminskning enligt följande:

6 154 554,06 SEK (2025)

5 112 684,00 SEK (2026)

Detta motsvarar en beräknad besparing om 1 041 870,06 SEK per år.

Nordr Sverige AB har lämnat en räntegaranti till föreningen som innebär att Nordr garanterar att föreningens räntekostnad inte ska överstiga en snittränta på 3,25% under en tid av tre år från datum för slutfinansieringen (2024-11-15).

Föreningen klarade budgeten för 2025, trots en merkostnad om cirka 300 000 kr för sophämtning. Denna kostnadsökning beror på kommunens försening av färdigställandet av sopsugsanläggningen. En positiv trend kan dock noteras, då kostnaderna successivt minskar.

Enligt Bostadsfakta ska BRF Pionjären vara ansluten till sopsug. Infrastruktur för sopsug finns förberedd på innergården, men Järfälla kommun har ännu inte färdigställt den externa anslutningen. I dagsläget bedömer kommunen att sopsugsanläggningen kan vara i drift först år 2032. Styrelsen för en pågående dialog med Nordr i ärendet.

Den ekonomiska prognosen inför 2026 bedöms som god. Enligt ekonomisk plan ska föreningen spara 110 kr/kvm², medan budgeten för 2026 visar ett sparande om 142 kr/kvm².

Styrelsen ser i nuläget inget behov av avgiftshöjningar för 2026. Avgifterna har inte höjts sedan första inflyttningen 2023.

Förändringar i avtal

Försäkring:

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Bredband och telefoni:

Nytt avtal har tecknats med Telia. Samma pris som tidigare, men med väsentligt högre kapacitet – samtliga medlemmar har nu tillgång till 1000/1000 Mbit/s istället för 100/100 Mbit/s.

Under början av 2026 planeras även wifi till garaget, vilket ökar tillgängligheten samt möjliggör smidig användning av laddtjänster för elfordon och wifi-samtal.

Miljörum:

Nya avtal har tecknats med Wayoo för hantering av föreningens miljörum. Antal kärl samt tömningsfrekvens har optimerats för att minska kostnaderna.

Övriga uppgifter

Nuvarande styrelse tog över styrelsearbetet från den byggande styrelsen i Nordr vid årsstämman den 16 juni 2025. Ekonomisk överlämning skedde den 1 juli 2025. Teknisk överlämning från Nordr genomfördes först i 10 september 2025.

Balkonginglasning:

Cirka 60 lägenheter. Etapp 2 planeras att påbörjas under 2026.

Grannsamverkan är etablerad i föreningen.

Trädgårdsgrupp är aktiv.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Utöver garaget har Nordr och Parkando tagit fram en tillfällig utomhusparkering för att möta behovet av reserverade parkeringsplatser.

Styrelsen bjöd in medlemmarna till adventsfika med mingel den 30 november 2025, vilket var mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 223 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	10 749 483	1 721 152	-
Resultat efter fin. poster	-5 189 632	-389 383	-
Soliditet (%)	74	72	-
Yttre fond	83 833	-	-
Taxeringsvärde	343 709 000	211 040 000	97 453 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	898	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	90	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 909	14 999	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 207	13 286	-
Sparande / kvm totalyta, kr	116	94	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	10	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	24	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	4	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	38	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	17,57	-
Räntekänslighet (%)	15,47	21,28	-

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 och vatten 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 vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 322 761 kr. Som åtgärder att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året aktivt förhandlat om bostadsrättsföreningens lån samt arbetat med att minska avfallskostnaderna. Detta arbete fortskrider under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	362 295 000	-	-	362 295 000
Upplåtelseavgifter	94 275 000	-	-	94 275 000
Fond, yttre underhåll	0	-	83 833	83 833
Balanserat resultat	0	-389 383	-83 833	-473 216
Årets resultat	-389 383	389 383	-5 189 632	-5 189 632
Eget kapital	456 180 617	0	-5 189 632	450 990 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-473 216
Årets resultat	-5 189 632
Totalt	-5 662 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 110 000
Balanseras i ny räkning	-6 772 847
	-5 662 847

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 749 483	1 721 152
Övriga rörelseintäkter	3	228 688	850 074
Summa rörelseintäkter		10 978 170	2 571 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 477 801	-823 546
Övriga externa kostnader	8	-237 302	-46 727
Personalkostnader	9	-233 400	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 512 394	-1 453 969
Summa rörelsekostnader		-11 460 896	-2 324 242
RÖRELSERESULTAT		-482 726	246 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 030	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 708 936	-636 851
Summa finansiella poster		-4 706 906	-636 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 189 632	-389 383
ÅRETS RESULTAT		-5 189 632	-389 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	599 784 799	606 098 694
Summa materiella anläggningstillgångar		599 784 799	606 098 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		599 784 799	606 098 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 381	187 287
Övriga fordringar	13	3 496 039	46 491 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 666	231 091
Summa kortfristiga fordringar		3 688 086	46 910 326
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 834 093	14 910 263
Summa kassa och bank		2 834 093	14 910 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 522 179	61 820 589
SUMMA TILLGÅNGAR		606 306 978	667 919 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		456 570 000	456 570 000
Fond för yttre underhåll		83 833	0
Summa bundet eget kapital		456 653 833	456 570 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-473 216	0
Årets resultat		-5 189 632	-389 383
Summa ansamlad förlust		-5 662 847	-389 383
SUMMA EGET KAPITAL		450 990 986	456 180 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	109 414 064	50 039 618
Summa långfristiga skulder		109 414 064	50 039 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	40 704 784	100 985 382
Leverantörsskulder		183 819	195 630
Skatteskulder		15 274	714 182
Övriga kortfristiga skulder		3 417 901	58 112 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 580 150	1 691 343
Summa kortfristiga skulder		45 901 928	161 699 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		606 306 978	667 919 283

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-482 726	246 985
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 512 394	1 453 969
	6 029 668	1 700 954
Erhållen ränta	2 030	483
Erlagd ränta	-5 010 869	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 829	1 701 437
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 222 240	55 982 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 214 588	-37 688 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 971 518	19 995 518
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-198 499	-66 885 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 499	-66 885 724
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	254 236 000
Upptagna lån	0	151 313 252
Amortering av lån	-906 152	-370 542 678
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-906 152	35 006 574
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 076 169	-11 883 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 910 263	26 793 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 834 093	14 910 263

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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 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	0,83 - 2,50 %
---------	---------------

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. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2022-06-23 samtliga aktier i Striata Fastighet 8 AB samt Striata Fastighet 9 AB. Bolagen var vid förvärvet innehavare av fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 samt Järfälla Veddesta 2:112. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Pionjären i Veddestaden. Bostadsrättsföreningen var därefter direkt ägare till fastigheten. Bolagen har sålts ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 595 252	1 432 542
Hysesintäkter, p-platser	831 976	113 030
Internet	393 096	66 132
Vatten	334 326	37 112
El	508 364	54 659
Övriga intäkter	42 804	7 648
Pantförskrivningsavgift	24 666	5 730
Överlåtelseavgift	18 999	4 299
Summa	10 749 483	1 721 152

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Avräkning entreprenör	137 805	850 074
Vidarefakturerings	90 884	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	228 688	850 074

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturerings	90 884	0
Fastighetsskötsel	621 384	99 104
Städning	16 848	0
Besiktning och service	137 399	21 644
Parkeringstjänster	83 200	11 302
Vinterunderhåll	46 444	19 879
Summa	996 159	151 929

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 220	2 063
Rep Hyreslägenheter/bostäder	2 406	0
Rep Soprum	8 153	0
Rep Dörrar och lås/porttele	72 375	6 877
Rep Övriga gemensamma utrymmen	15 420	0
Rep El/Installation	2 751	0
Rep Hissar	57 974	0
Rep Skadegörelse	2 816	0
Rep Garage och p-platser	1 100	0
Summa	183 215	8 940

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	632 053	117 312
Uppvärmning	1 031 459	269 212
Vatten	252 567	44 886
Sophämtning	768 270	139 115
Summa	2 684 349	570 525

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	153 783	26 894
Kabel-TV/Bredband	399 205	65 258
Fastighetsskatt	61 090	0
Summa	614 078	92 152

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 648	0
Övriga förvaltningskostnader	23 010	2 492
Revisionsarvoden	18 000	16 712
Ekonomisk förvaltning	136 312	21 901
Överlåtelsekostnad	18 999	4 299
Pantsättningskostnad	24 666	5 730
Övriga externa tjänster	10 666	-4 408
Summa	237 302	46 727

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 600	0
Sociala avgifter	55 800	0
Summa	233 400	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 705 982	636 851
Övriga räntekostnader	2 954	0
Summa	4 708 936	636 851

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	607 552 663	138 556 339
Justering efter avräkning	198 499	468 996 324
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	607 751 162	607 552 663
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 453 969	0
Årets avskrivning	-6 512 394	-1 453 969
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 966 363	-1 453 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	599 784 799	606 098 694
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>138 556 339</i>	<i>138 556 339</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	293 109 000	167 390 000
Taxeringsvärde mark	50 600 000	43 650 000
Summa	343 709 000	211 040 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	402 110 600
Omfört till Byggnad	0	-402 110 600
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 923	1 105 609
Skattefordringar	0	301 427
Fordr Nordr	3 487 706	45 080 900
Övriga fordringar	4 410	4 012
Summa	3 496 039	46 491 948

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 837	43 362
Försäkringspremier	43 677	121 023
Kabel-TV/Bredband	33 446	32 628
Förvaltning	35 706	34 078
Summa	148 666	231 091

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-02-28	3,37 %		50 341 667
Danske Bank	2027-11-30	3,23 %	50 039 618	50 341 666
Danske Bank	2025-12-01	3,03 %		50 341 667
Danske Bank	2026-12-30	2,30 %	40 000 000	
Danske Bank	2027-12-30	2,50 %	40 000 000	
Danske Bank	2030-12-30	2,42 %	20 079 230	
Summa			150 118 848	151 025 000
Varav kortfristig del			40 704 784	100 985 382

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 145 588 088 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	31 248
El	66 282	71 379
Uppvärmning	121 103	142 191
Löner	177 600	0
Renhållning	-888	0
Sociala avgifter	55 800	0
Utgiftsräntor	334 918	636 851
Förutbetalda avgifter/hyror	807 024	809 674
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
Summa	1 580 150	1 691 343

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	151 025 000	151 025 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Robin Klintov
Styrelseledamot

Tamara Sepulveda Arratia
Ordförande

Antoni Farran
Styrelseledamot

Hazim Sultan
Styrelseledamot

Philip Ivarsson
Styrelseledamot

Pia Stureson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 21:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.02.2026 11:15

DOCUMENT ID:

BybU9lo_Wx

ENVELOPE ID:

HkWe89lodbe-BybU9lo_Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Pionjären i Veddestaden, 769639-6675 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e276191638cb4a95e3df9ef970537dafd8e204b4ac5042
e6cf401e6944cbac3d1b60e45f430c342c3ac730fe7aa12
e512e021226e02454592d2bdf3d8ea59e0e

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. Robin Klincov robin_klincov@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 11:48 24.02.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.47
2. HAZIM SULTAN sultan.h@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 12:04 24.02.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.6.4
3. TAMARA SEPULVEDA AR RATIA tamara_rsa@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 12:06 24.02.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.8.242
4. Carl Philip Ivarsson Philip.Ivarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 12:38 24.02.2026 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.198.74.45
5. ANTONI FARRAN antonisaade@outlook.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 12:46 24.02.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.134
6. PIA STURESSON palmgrensturesson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 17:39 24.02.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.110.162
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 21:54 24.02.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pionjären i Veddestaden, org.nr. 769639-6675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pionjären i Veddestaden för räkenskapsåret 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 till 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pionjären i Veddestaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 21:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.02.2026 11:15

DOCUMENT ID:

ByWW8qloube

ENVELOPE ID:

rygl9xsuZx-ByWW8qloube

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pionjären i Veddestaden 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1c3f81050f4a1d157a0e07d33c4f0c3dc203e629328782
15e4f15c5a60986f0d7492217ad8799c6b1f0b58bf672c8
b9aabe2290b97ba07e77dc52cf906439db4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	05.03.2026 21:53	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	02.03.2026 11:11	Low	IP: 158.174.108.46

* 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