

Årsredovisning 2025

Brf Vilunda Gård

769608-7365



Brf Vilunda Gård



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilunda Gård

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 1:607	2002	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

Föreningen har adresserna Centralvägen 20 och Dragonvägen 49 i Upplands Väsby.

Föreningens bostadsrätter har följande fördelning:

1 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Föreningen har en gemensamhetslokal (Hörnan) med övernattningsrum och kök.

Föreningen har också nyttjanderätt till 11 parkeringsplatser samt 11 garageplatser som i första hand hyrs ut till medlemmar i föreningen. Av dessa p-platser är 8 försedda med laddstationer.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Adolf Eriksson	Ordförande
Anna-Stina Fennrup	Styrelseledamot
Mats Åke Carlson	Styrelseledamot
Gunnar Hillbo	Suppleant
Marcela De Lourdes Moraga Faura	Suppleant

Valberedning

Margareta Forslund, sammankallande
Elsvig Eriksson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill har utsett.

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Tvättning av fasader samt plåtdetaljer.
● Tvättning av tak samt behandling mot algpåväxt.
● Målning av förrådshuset

Planerade underhåll

- 2028** ● Oljning och slipning av dörrar och trädetaljer i portar.
2029 ● Byte rökluckor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Renew AB, Upplands Väsby
Hissar	Otis
Lås och passerkontroll	Väsby Lås & Alarm AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gamla Väsby samfällighetsförening GA 26, med en andel på 11.1%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, lokalgator, gång- och cykelvägar samt grönytor och har sju fastighetsägare som medlemmar. De är Bostadsräsföreningarna Dragonen, Gamla Väsby 1179, Lyktan, Oljekannan, Vilunda Borgen, Vilunda Gård och Vilunda Park.

Dessutom förvaltar Brf. Vilunda Gård och Brf. Vilunda Park tillsammans i Delägarförvaltningen DF25 den gemensamägda trädgården med förrådsbyggnader, miljöstation och undercentral. Från och med år 2012 ansvarar Brf. Vilunda Park för förvaltningen. Brf. Vilunda Gårds andel i DF 25 är 42,6 %.

Övrig verksamhetsinformation

I gemensamhetslokalen Hörnan har regelbundet förekommit kortspel, pub-kvällar och tjej-träffar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Brandsäkra AB.

Övriga uppgifter

Installerat brandsläckare i trapphusen.

Hyresavtal av hjärtstartare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 655 457	1 524 028	1 463 443	1 430 240
Resultat efter fin. poster	-280 205	-222 289	-41 637	10 851
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	2 176 679	2 054 179	1 929 179	1 804 179
Taxeringsvärde	38 400 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	695	661	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	92,0	91,1	90,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 006	7 095	7 162	7 252
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 006	7 095	7 162	7 252
Sparande / kvm totalyta, kr	41	-16	70	94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	25	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	135	127	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	31	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	201	184	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,96	1,26	1,26
Räntekänslighet (%)	9,26	10,20	10,84	10,98

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Kommentarer till underskottet i årsredovisningen år 2025

Avgiftshöjning 2025-01-01 med 7% för att möta fortsatt höga ränte- och driftskostnader.

Nya avtal med bl.a Brandsäkra, underhåll av fastigheten (fasad- och taktvätt) samt underhåll av förrådshusen (målning) har genomförts med egna medel.

Avskrivning och avsättning till underhållsfond har skett enligt plan och påverkar resultatet negativt.

Vi bedömer att vi har goda möjligheter att klara våra åtagande framöver då:

Avgifterna höjs med 10% fr.o.m årsskiftet 2026-01-01. Totalt har avgifterna under tre år höjts med 24%.

Ränteläget verkar ha stabiliserat sig på nuvarande nivå.

Driften ses kontinuerligt över jämte befintliga avtal för att kunna pressa kostnaderna här.

Enligt underhållsplanen kommer nästa planerade underhåll år 2028. Här är det bl.a. våra portar. Dessa underhålls regelbundet.

Vår likviditet är under kontroll.

Enligt budget för år 2026 räknar vi med ett mindre överskott.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 700 000	-	-	11 700 000
Upplåtelseavgifter	14 865 000	-	-	14 865 000
Fond, yttre underhåll	2 054 179	-	122 500	2 176 679
Balanserat resultat	788 530	-222 289	-122 500	443 741
Årets resultat	-222 289	222 289	-280 205	-280 205
Eget kapital	29 185 420	0	-280 205	28 905 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	443 741
Årets resultat	-280 205
Totalt	163 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-173 592
Balanseras i ny räkning	212 127
	163 535

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	1 655 457	1 524 028
Övriga rörelseintäkter	3	-4	4
Summa rörelseintäkter		1 655 453	1 524 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 132 608	-923 506
Övriga externa kostnader	9	-144 273	-148 534
Personalkostnader	10	-77 568	-73 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 264	-187 722
Summa rörelsekostnader		-1 543 712	-1 333 349
RÖRELSERESULTAT		111 741	190 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 527	11 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-393 473	-424 804
Summa finansiella poster		-391 946	-412 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 205	-222 289
ÅRETS RESULTAT		-280 205	-222 289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	42 975 368	43 156 568
Maskiner och inventarier	13	53 815	61 879
Summa materiella anläggningstillgångar		43 029 183	43 218 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 029 183	43 218 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 865	10 984
Övriga fordringar	14	4 334	5 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 246	59 103
Summa kortfristiga fordringar		82 445	75 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		271 981	632 060
Summa kassa och bank		271 981	632 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		354 426	708 011
SUMMA TILLGÅNGAR		43 383 609	43 926 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 565 000	26 565 000
Fond för yttre underhåll		2 176 679	2 054 179
Summa bundet eget kapital		28 741 679	28 619 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		443 741	788 530
Årets resultat		-280 205	-222 289
Summa fritt eget kapital		163 535	566 241
SUMMA EGET KAPITAL		28 905 214	29 185 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 924 255	4 757 400
Summa långfristiga skulder		4 924 255	4 757 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 199 800	9 546 655
Leverantörsskulder		11 488	224 898
Skatteskulder		2 802	3 583
Övriga kortfristiga skulder		1 380	2 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	338 670	205 822
Summa kortfristiga skulder		9 554 140	9 983 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 383 609	43 926 458

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 741	190 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	189 264	187 722
	301 005	378 404
Erhållen ränta	1 527	11 833
Erlagd ränta	-406 431	-379 806
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-103 899	10 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 494	111 882
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 686	-79 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-180 080	42 381
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-123 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 242
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-360 080	-215 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	632 060	847 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	271 981	632 060

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilunda Gård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, kabel-tv, 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	0,48 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 525 068	1 401 927
Hysesintäkter, p-platser	95 150	90 150
El	31 907	30 103
Övriga intäkter	3 332	1 848
Summa	1 655 457	1 524 028

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	4
Summa	-4	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 355	37 043
Städning	58 560	69 890
Besiktning och service	163 349	50 413
Trädgårdsarbete	41 460	45 624
Övrigt	6 722	30 933
Snöskottning	12 616	27 607
Summa	322 062	261 510

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 640	835
Dörrar och lås/porttele	1 954	45 068
Värme	811	0
Ventilation	6 938	0
Hissar	0	893
Garage och p-platser	0	25 475
Summa	18 343	72 271

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	100 643	0
Tak	0	2 500
Fasader	72 949	0
Summa	173 592	2 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 601	54 202
Uppvärmning	271 080	271 276
Vatten	89 366	79 626
Sophämtning	51 908	35 024
Summa	471 955	440 128

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 042	44 891
Kabel-TV	36 488	36 308
Bredband	1 424	1 424
Samfällighet	26 049	26 984
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	146 655	147 097

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	54 070	65 141
Förbrukningsmaterial	3 369	2 325
Juridiska kostnader	2 375	2 375
Revisionsarvoden	23 125	20 125
Ekonomisk förvaltning	61 334	58 568
Summa	144 273	148 534

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 800	66 300
Sociala avgifter	8 830	6 349
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	77 568	73 587

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	393 093	424 804
Övriga räntekostnader	380	0
Summa	393 473	424 804

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 793 242	46 670 000
Årets inköp	0	123 242
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 793 242	46 793 242
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 636 674	-3 457 016
Årets avskrivning	-181 200	-179 658
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 817 874	-3 636 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 975 368	43 156 568
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 053 000</i>	<i>10 053 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	9 000 000
Summa	38 400 000	40 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 695	80 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 695	80 695
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 816	-10 752
Årets avskrivning	-8 064	-8 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 880	-18 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 815	61 879

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 334	5 864
Summa	4 334	5 864

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 458	15 572
Försäkringspremier	13 342	13 158
Kabel-TV	9 276	9 122
Bredband	356	356
Förvaltning	22 814	20 895
Summa	64 246	59 103

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,00 %	4 442 400	4 622 400
Stadshypotek	2028-06-30	2,64 %	4 924 255	4 924 255
Stadshypotek	2026-12-30	3,39 %	4 757 400	4 757 400
Summa			14 124 055	14 304 055
Varav kortfristig del			9 199 800	9 546 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 224 055 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 121	0
El	5 383	5 311
Uppvärmning	83 706	0
Försäkringspremier	3 204	0
Utgiftsräntor	32 939	45 897
Vatten	21 348	0
Förutbetalda avgifter/hyror	147 969	134 614
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	338 670	205 822

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 105 000	20 105 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-01-01 med 10%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Upplands Väsby

Anna-Stina Fennrup
Styrelseledamot

Bengt Adolf Eriksson
Ordförande

Mats Åke Carlson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 16:52

DOCUMENT ID:

S1h480fiWg

ENVELOPE ID:

ry2VIRGs-e-S1h480fiWg

DOCUMENT NAME:

Brf Vilunda Gård, 769608-7365 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

37ab43f298806f856af6e4b644841d31a26802ee1eefd01
b038f0f439ce100c50dd1cdbb041a93a65055141beaac2
62c96b60975f5bb57f7cd13eaba2331bda8

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. Elin Anna-Stina Fennrup afennrup@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:55 26.03.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.192.11
2. BENGT ADOLF ERIKSSON frestael43@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 12:30 26.03.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.22.251
3. Mats Åke Carlson carlsonmedettc@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:45 31.03.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.198.197
4. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:56 31.03.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.233.89

* 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

⚙️ 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 Vilunda Gård
Org.nr. 769608-7365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda Gård för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilunda Gård för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



ryg3410Mobx-Hy6EURfobe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 16:52

DOCUMENT ID:

Hy6EURfobe

ENVELOPE ID:

ryg34I0Mobx-Hy6EURfobe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vilunda Gård.pdf

2 pages

SHA-512:

ecbac76a953e5887c9253a6c7dda00fafb6f7eed0d8098d
5da94a13dd91505367b9d71eb43c095410b92e266b66b
50bb154ea3aa5f9ca0c85500f0e14b1a47b3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	31.03.2026 10:57	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	31.03.2026 10:55	Low	IP: 20.91.233.89

* 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