

2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Vilunda Allé





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Vilunda Allé med säte i Upplands Väsby org.nr. 769614-8621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 12:2	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 341
42	p-platser	0
6	garageplatser	72
Totalt 107 objekt		4 413

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 33 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Valldor	Ordförande
Peter Hagström	Ledamot
Inger Hultgren	Ledamot
Stefan Hultgren	Ledamot
Christer Krokbäck	Ledamot
Angela Valenti	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Hultgren och Erik Valldor.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson med Niclas Wärenfeldt som revisorsuppleant valda av föreningen, utsedda revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Hansson sammankallande, samt Nasreen Ellahi valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 397 297 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 034 982 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen ska besluta om reservation och avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 963 124 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 785 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 143 119 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025-01-01 har vi bytt fastighetsförvaltare till SBC.

2025

Rensat gamla cyklar och annat bråte i cykelförråden

Rökluckorna är bytta i samtliga portar

Vi blev medlemmar i bostadsrätterna

Namnen är borttagna från porttelefonerna

Lysrörsarmaturen är konverterade till LED i samtliga förråd

Trimning av plattor och justerat ytan på baksidan samt mossborttagning

Säkerställt att vi har uppdaterat SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete, samt egenkontroll på denna via SBC

Påbörjat arbete med brytskydd på våra utsatta dörrar i portarna.

Kretskort är bytt i 13 och 15. Samt så har Elevate säkerställt att nödtelefonen i hissarna är uppdaterad till nyare nät

2026

Från och med 1 Januari byter vi även den ekonomiska förvaltningen till SBC

Nyt omskrivet och bättre avtal med Ownit ger oss nya router och tv-boxar under våren

Postboxarna kommer att bli genomgångna och uppfräschade

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	68	99	252	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 509	4 676	4 713	4 907	5 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 584	4 676	4 792	4 908	5 137
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	232	230	199	203	197
Årsavgifter, kr/kvm	779	766	751	708	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	820	820	802	791	779
Nettoomsättning, tkr	3 608	3 559	3 522	3 433	3 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	-555	-413	157	288
Soliditet, %	81	81	81	81	80

Nyckeltal:

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 14 167 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 2 % från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 330 000	0	0	86 330 000
Underhållsfond, kr	3 821 243	0	1 141 881	4 963 124
S:a bundet eget kapital, kr	90 151 243	0	1 141 881	91 293 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 058 775	-554 579	-1 141 881	-637 685
Årets resultat, kr	-554 579	554 579	-397 297	-397 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	504 196	0	-1 539 178	-1 034 982
S:a eget kapital, kr	90 655 439	0	-397 297	90 258 142

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 785 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 143 119 kr ur underhållsfonden.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	504 197
Årets resultat, kr	-397 297
Reservation till underhållsfond, kr	-1 285 001
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 119
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 034 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 034 982
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 607 801	3 559 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 115	0
Summa Rörelseintäkter		3 617 916	3 559 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 395 069	-2 232 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 898	-27 435
Personalkostnader	Not 6	-153 462	-153 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-849 905	-849 905
Summa Rörelsekostnader		-3 454 333	-3 263 268
Rörelseresultat		163 583	296 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 261	29 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-576 141	-879 932
Summa Finansiella poster		-560 880	-850 793
Resultat efter finansiella poster		-397 297	-554 579
Resultat före skatt		-397 297	-554 579
Årets resultat		-397 297	-554 579

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	109 231 085	110 040 002
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	40 988	81 976
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 272 073	110 121 978
Summa Anläggningstillgångar		109 272 073	110 121 978

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	40 037	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	382 511	743 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	135 912	116 850
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		558 461	860 631
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 119 992	772 719
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 119 992	772 719
Summa Omsättningstillgångar		1 678 453	1 633 350
Summa Tillgångar		110 950 526	111 755 328

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll	4 963 124	3 821 243
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	91 293 124	90 151 243
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-637 685	1 058 775
Årets resultat	-397 297	-554 579
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 034 982	504 197
Summa Eget kapital	90 258 142	90 655 440

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 900 00020 300 000
Leverantörsskulder		277 212273 737
Skatteskulder		3 38518 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 0004 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	506 787503 813
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 692 38421 099 889
Summa Skulder		20 692 38421 099 889
Summa Eget kapital och skulder		110 950 526111 755 328

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	163 583	296 214
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	849 905	849 905
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	849 905	849 905
Erhållen ränta	14 555	29 139
Erlagd ränta	-589 103	-909 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 940	265 739
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 564	62 009
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 458	-49 065
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-53 107	12 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 833	278 683
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-500 000
Årets kassaflöde	-14 167	-221 317
Likvida medel vid årets början	1 506 607	1 727 923
Likvida medel vid årets slut	1 492 440	1 506 607



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat tolkningen av beslutande organ för resultatdispositionen, från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 240 984	3 181 824
	TV/Bredband	141 400	141 600
	Hyrer garage och parkeringsplatser	203 650	202 400
	Hyrer förbrukningsbaserad	20 112	21 937
	Hyrer övrigt	12 000	14 800
	Övriga primära intäkter	-1 495	1 421
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 616 651	3 563 982
	Hysesbortfall	-8 850	-4 500
	<i>Summa</i>	-8 850	-4 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 607 801	3 559 482

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 115	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 115	0

Här ingår bidrag för bostadsanpassning samt övriga aviserade avgifter.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-463 082	-367 925
	Snö och halk-bekämpning	-64 948	-93 883
	Reparationer	-180 750	-302 754
	Planerat underhåll	-143 119	0
	El	-114 480	-111 718
	Uppvärmning	-671 986	-675 349
	Vatten	-235 427	-210 878
	Sophämtning	-179 809	-142 824
	Fastighetsförsäkring	-65 235	-59 733
	Kabel-TV och bredband	-167 957	-159 473
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 276	-107 930
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 395 069	-2 232 466

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 559	-1 199
	Administrationskostnader	-1 270	-704
	Extern revision	-19 162	-16 341
	Övriga förvaltningskostnader	-33 907	-9 191
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 898	-27 435

Under posten övriga förvaltningskostnader återfinns fastighetstaxering för 2024 och löpande avgifter till SBC.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 000	-115 000
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-33 462	-33 462
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 462	-153 462

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	273	315
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 988	28 824
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 261	29 139
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-575 963	-879 775
	Övriga räntekostnader	-178	-157
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-576 141	-879 932
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 070 000	97 070 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 595 000	23 595 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 665 000	120 665 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 624 998	-9 816 081
	Årets avskrivningar	-808 917	-808 917
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 433 915	-10 624 998
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 231 085	110 040 002
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	330 000	815 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	326 000	361 000
	<i>Summa</i>	90 856 000	93 776 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 435 000	34 435 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 940	204 940
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	204 940	204 940
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-122 964	-81 976
	Årets avskrivningar	-40 988	-40 988
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-163 952	-122 964
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 988	81 976
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar hos SBC	40 037	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	40 037	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	372 447	733 887
	Övriga fordringar	10 064	9 893
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	382 511	743 780
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	39 383	37 105
	Upplupna ränteintäkter	706	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 824	79 746
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	135 912	116 850
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Överföring till SBC	250 000	0
	Konto hos HSB	605 143	772 719
	Avräkningskonto hos SBC	264 849	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 119 992	772 719

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2026-02-28	4 700 000	0
Swedbank	2,46%	2026-02-28	7 100 000	0
Swedbank	2,46%	2026-02-28	8 100 000	0
			19 900 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 900 000
Kortfristig del	19 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 19 900 000 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	5 000	4 500
Momsskuld	0	-316
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 000	4 184

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	304 886	299 349
Upplupna räntekostnader	44 947	57 909
Övriga upplupna kostnader	156 954	146 555
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	506 787	503 813

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Upplands Väsby, 2026-03-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Upplands Väsby, datum enligt digital signering

Erik Valldor

Peter Hagström

Inger Hultgren

Stefan Hultgren

Christer Krokbäck

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé, org.nr. 769614-8621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Valldor

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:51:08



Christer Krokback

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:45:30



Stefan Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:17:02



Inger Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:02:56



Peter Hagström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:15:38



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:44:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:42:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.