Årsredovisning 2025

HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 6:12	1960-01-01	1960
Vilunda 25:2	1960-01-01	1960
Vilunda 26:2	1960-01-01	1960
Vilunda 26:3	1960-01-01	1960
Vilunda 26:5	1960-01-01	1960
Vilunda 26:6	1960-01-01	1960
Vilunda 26:7	1960-01-01	1960
Vilunda 26:8	1960-01-01	1960
Vilunda 27:1	1960-01-01	1960

Totalt 9 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
406	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 854
33	lokaler (hyresrätt)	798
58	förråd	274
111	garageplatser varav 8 mc-platser (på 2 garageplatser)	1 665
163	p-platser med elstolpe	0
10	p-platser	0
Totalt 781 objekt		**26 591**

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 1 rok, 174 st 2 rok, 149 st 3 rok, 17 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Hellman	Ordförande	2024-07-01	
Dan Danielsson	Ledamot	2024-07-01	
Diego Lema	Ledamot	2025-08-27	
Ove Ekholm	Ledamot	2024-07-01	
Lea Markuksela	Ledamot	2024-07-01	
Nikola Zlokapa	Ledamot	2024-07-01	
Carina Eklund	Ledamot	2024-07-01	
Sabina Fornhem	Ledamot	2024-12-28	
Josephine Frans	Ledamot	2024-07-01	2025-08-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Hellman, Lea Markuksela, Dan Danielsson och Sabina Fornhem.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Danielsson, Tomas Hellman, Ove Ekholm och Carina Eklund.

Revisorer har varit: Minna Kamppinen med Elin Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Roupé (ordförande), Sigi Vandewinkel och Nagham Korkis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14 På stämman deltog 77 röstberättigade medlemmar, varav 11 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period. Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes 2025-11-01 och senaste revidering av underhållsplanen utfördes 2025-11-01. Genomsnittligt investeringsbehov är 119 kr/kvm.

Förvaltning och entreprenörer
Vinterskötseln sköts av MJ Contractor.
HSB Stockholm sköter teknisk och fastighetsskötsel. Avtalet är uppsagt för omförhandling from juli 2026.
HSB Stockholm lämnar över ekonomisk förvaltning i förtid till Nabo. Ersättning gäller ändå fram till uppsägningstiden 31 mars 2026.
Nabo tar över ekonomisk förvaltning from 1 januari 2026
Lövhagen sköter markskötseln.
AMK sköter trapphusstädningen.
Elbyggarna i Västerort sköter elarbeten, även för balkongprojektet.
JC Vatten och Värme sköter VVS.
Regtec sköter reglerteknik för värme och vatten.
DJ Driftteknik sköter Ventilation och fastighetsteknik

TBO utför renovering av balkonger
Hissäkra sköter skötseln av hissarna

Avtal har tecknats med med Nabo gällande ekonomisk förvaltning fr o m 2026-01-01.

Avgifter och Hyror
Årsavgiften för bostadsrättlägenheterna höjdes med 3% 2025
Elavgiften har under året varit oförändrad.
IMD tillämpas för debitering av el för boende.

Hyror för garage- och parkeringsplatser.
Hyrorna har under året varit oförändrad.

Medlemsinformation
4 ggr om året ger föreningen ut föreningsbladet Vi i Vilunda med aktuell information om vad som pågår i föreningen just nu. Föreningen har också en hemsida www.brfvilunda.se. Där finns mer detaljerad information och vägledning för föreningens medlemmar.
Kontinuerligt läggs information upp på digitala tavlor i portarna samt i vissa fall skickas information ut via e-post.

Medlemsaktiviteter
Gemensamma trädgårdsdagar har anordnats.
En trivselkväll där föreningens samtliga medlemmar bjöds på julfika har anordans enligt tradition.
Under hösten har föreningslokalen öppnats upp för boende som vill träffas och undvika lite av buller från balkongrenoveringen.
Styrelsen har även under året bjudit in till boendeforum flera gånger under året, där styrelsen svarat på frågor.

Ombyggnad och underhåll
Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras i samband med statusgenomgång inför budgetarbetet.
Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet driftas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt - både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört följande större underhåll och investeringar:

OVK
Åtgärder efter OVK-besiktning pågår. Att detta tagit tid beror på att tidigare åtgärder har utförts bristfälligt av tidigare entreprenör. Detta rör bland annat att rätt ventilationsdon finns, att friskluftsintagen i fönstren inte är igensatta samt att köksfläkar inte är anslutna direkt till frånluftsdon. OVK enligt plan görs och ny OVK kommer att ske 2026 för fastigheter som har FTX-system

Balkongprojekt
Föreningen har under året bytt samtliga balkonger i föreningen samt fasategel på södra fasaderna på samtliga höghus har bytts ut helt.
Projektet avslutas under våren/sommaren 2026 genom att området återställs.

Vattenskador
Två stycken lägenheter på Herrgårdsvägen 26 har drabbats av omfattande vattenskada på grund av att elementrör borrats av vid bygget av nya balkonger.
Vattenläckage in på balkonger och in i en lägenhet i ett höghus har uppstått i samband med balkongrenoveringen

Dokument-ID 09222115557577546373 Signerat TH, LM, OE, CE, NZ, SF, DL, DD, MK, OO

Följande större åtgärder har genomförts under senare tid:

Årtal	Åtgärd
2025	Balkongbyte Herrgårdsvägen 24,26, 28, 30, 32 och 34
2025	Målning runt portarna på Herrgårdsvägen 10-18
2025	Omdragning av elkablar till motorvärmare nedanför Herrgårdsvägen 28-32
2025	Byte till Ledbelysning på Herrgårdsvägen 22
2025	Merparten av brunnarna utomhus har slamsugits
2025	Byte från januari 2026 till NABO för ekonomisk förvaltning

2024 Balkongbyte Herrgårdsvägen 10-18
2024 Byte av takfläkt på Herrgårdsvägen 14, 16 och 18A
2023 Ny lekplats mellan Herrgårdsvägen 28-30 och 24-26
2023 Balkongbyte Herrgårdsvägen 87-103
2023 Ombyggnad av reservutgång från skyddsrum på Herrgårdsvägen 16.
2022 Målning av trapphusen på Herrgårdsvägen 24-34
2022 Byte av garageportar till föreningens varmgarage
2022 Bytt till rörelsestyrd LED-belysning i varmgarage
2022 Installation av nya digitala lås till föreningens varmgarage
2022 Utökat till fler hyrda parkeringsplatser
2022 Installation av nya uttag för motorvärmare till parkeringsplatser utomhus
2022 Installation av uttag för laddning av elbilar till parkeringsplatser utomhus
2022 Rengöring av fasad på Herrgårdsvägen 87-103
2022 Modernisering styrning av värme Herrgårdsvägen 22
2022 Byte av takfläkt på Herrgårdsvägen 10B och 18B
2022 Renoverat trapphus på Herrgårdsvägen 18B
2022 Radonundersökning
2022 Reparation av källartrappor utomhus på Herrgårdsvägen 10, 12 och 34
2021 Installerat nya markbehållare för matavfall vid Herrgårdsvägen 10-16
2021 Ombyggnad av reservutgång från skyddsrum på Herrgårdsvägen 12.
2021 LED-belysning till trapphus/källargångar/fasader samt garageplatser
2021 Renovering av grovtvättstuga
2021 Renovering av tvättstugorna på Herrgårdsvägen 10,12 och 101
2020 Renovering av tvättstugorna på Herrgårdsvägen 24-26 samt 34
2020 Påbörjat matavfallsåtervinning i föreningen
2020 Markarbeten utanför Herrgårdsvägen 28-32
2020 OVK åtgärder
2020 Energideklaration
2019 Målning av trapphus låghusen och entre höghusen
2018 Markanläggningar Herrgårdsvägen 14-16 och 24-26
2018 Takrenovering höghusen
2018 Installation passersystem
2017 Takrenovering Herrgårdsvägen 10-18
2016 Markanläggningar Herrgårdsvägen 93-95, 12 och 18
2014 Ventilation renovering FTX
2012 Nybyggnation av bastu på herrgårdsvägen 18
2010-2012 Nya fönster
2010-2012 Nya stammar
2008 Dränering runt Herrgårdsvägen 87-89
2007 Installering av nytt låssystem til samtliga dörrar in till fastigheterna
2007 Stamrenovering 10 lgh på Herrgårdsvägen 32
2006 Byte till nytt elektroniskt låssystem

2005 Nytt sopsystem med nergrävda behållare
2004 Nytt låssystem på Herrgårdsvägen 34
2004 Ny belysning Lidmans Allé
2002 Ny fast grillplats
2002 Renovering tegelfasad södra gavlar på höghusen
2002 Färdigställt byte av kopparplåtar på höghusen
2001 Nytt soprum
2001 3 st nya kallgarage
2000 Kompletterat med motorvärmare till samtliga parkeringar
2000 Byte av värmeväxlare
2000 Internet till samtliga lägenheter
1999 Montering av ledstänger i källartrappor
1999 Montering av snörasskydd
1999 Utbyte av infartsbommar
1998 Gallergrindar till vinden på höghusen
1998 Ombyggnad av daghem till bostad
1998 Renovering av samtliga hissar
1998 Upprustning av fasad Centralvägen 17 (Nuvande Herrgårsvägen 34)
1997 Renovering ventilationsanläggning i samtliga hus
1997 Byte av tahbeläggning samtliga höghus
1996 Ommålning i samtliga hus
1995 Snörasskydd samtliga kallgarage
1995 Uppsamlingsplats för trädgårdsavfall
1995 Inkoppling av fjärrvärme
1994-1991 Uppgifter saknas
1990 Ljudisolering och renovering av lokal Herrgårdsvägen 34
1990 Åtgärder grund Herrgårdsvägen 28,93, 95, 97, 99, 101, 103
1990 Renovering Tvätt- och smörjhall
1990 52 st nya kallgarage
1989 Renovering fasad och balkongern på höghusen
1989 Trapphusmålning Herrgårdsvägen 24-26, 28-32
1989 Komplettering och nyplantering av buskar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren inklusive underhållsplan:

2026 Dokumentation av elanslutningar i undercentraler
2026 Stamspolning
2026 Iordningsställande ytan efter etablering i samband med balkongprojketet
2026 Brunnar, slamsugning,
2026 Herrgårdsvägen 32 Mangel, byte
2026 Herrgårdsvägen 16 Mangel, byte
2026 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 1
2026 Herrgårdsvägen 12, Grovtvättstuga torkrumsutrustning
2026 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 2, tvättmaskin
2027 Formbar leksand, byte <5cm
2027 Fönsterbleck,2ggr strykning. Låghus
2027 Herrgårdsvägen 16 Torkskåp
2027 Herrgårdsvägen 30 Torkskåp
2027 Herrgårdsvägen 30 Tortumlare
2027 Herrgårdsvägen 24, Tvättstuga 2 Torktumlare
2027 Herrgårdsvägen 24, Tvättstuga 1 Torktumlare
2027 Herrgårdsvägen 16 Torktumlare
2027 Målning fönster. Tvättstugor/förråd Låghusen
2028 Övernattningslägenheten, Herrgårdsvägen 18
2029 Formbar leksand, byte <5cm
2029 Byte motorvärmare i kallgarage
2029 Bostadslägenheter OVK
2029 Lokaler OVK

2029 Stamspolning
2029 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 2 torktumlare
2029 Herrgårdsvägen 32 torktumlare
2029 Herrgårdsvägen 28 torktumlare

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 499 och under året har det tillkommit 22 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 495.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	166	94	228	230
Skuldsättning, kr/kvm	8 593	9 173	5 822	5 131	4 893
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 772	9 803	6 222	5 483	5 229
Räntekänslighet, %	9	9	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	289	290	265	222	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 068	1 043	909	782	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	89	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 061	1 068	956	845	802
Nettoomsättning, tkr	27 584	27 050	23 677	21 549	20 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 837	-788	-3 660	-7	391
Soliditet, %	9	9	14	18	19

Garageyta ingår i total yta from 2025 vilket påverkar jämförbarheten i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 2 453 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 799 911	0	0	1 799 911
Uppskrivningsfond, kr	3 732 321	-878 192	0	2 854 129
Underhållsfond, kr	10 219 326	0	-598 397	9 620 929
S:a bundet eget kapital, kr	**15 751 558**	**-878 192**	**-598 397**	**14 274 969**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 319 156	90 173	598 397	11 007 726
Årets resultat, kr	-788 019	788 019	-1 836 752	-1 836 752
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 531 137**	**878 192**	**-1 238 355**	**9 170 974**
S:a eget kapital, kr	**25 282 695**	**0**	**-1 836 752**	**23 445 943**

*Enligt nya stadgar registrerade 2025-08-04 sker ingen avsättning till underhållsfond. Ianspråktagande har skett med 598 397 kr.
Under året har uppskrivningsfonden skrivits av med 878 192 kr för åren 2018-2025, vilket motsvarar årlig avskrivning om 109 774 kr.

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgarna som föreningen registrerade under 2025 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i
räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 531 137
Årets resultat, kr	-1 836 752
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	598 398
Avskrivning uppskrivningsfond (2018-2025)	878 192
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 170 975**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**9 170 975**

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	27 584 115	27 050 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 027 898	177 604
Summa Rörelseintäkter		**28 612 013**	**27 227 984**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 826 588	-14 182 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 873	-2 695 355
Personalkostnader	Not 6	-710 126	-658 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 249 675	-4 249 680
Summa Rörelsekostnader		**-22 286 262**	**-21 786 632**
Rörelseresultat		**6 325 750**	**5 441 352**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	217 926	647 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 380 428	-6 876 423
Summa Finansiella poster		**-8 162 502**	**-6 229 371**
Resultat efter finansiella poster		**-1 836 752**	**-788 019**
Resultat före skatt		**-1 836 752**	**-788 019**
Årets resultat		**-1 836 752**	**-788 019**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	142 704 984	146 954 659
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	114 890 398	79 266 245
Summa Materiella anläggningstillgångar		**257 595 382**	**226 220 904**
Summa Anläggningstillgångar		**257 595 382**	**226 220 904**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		167 401	569 089
Aktuell skattefordran		4 908	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 071 582	4 162 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	669 026	805 082
Summa Kortfristiga fordringar		**3 912 916**	**5 536 223**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 638 649	35 652 744
Summa Kassa och bank		**2 638 649**	**35 652 744**
Summa Omsättningstillgångar		**6 551 566**	**41 188 967**
Summa Tillgångar		**264 146 948**	**267 409 871**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 799 911	1 799 911
Uppskrivningsfond		2 854 129	3 732 321
Fond för yttre underhåll		9 620 929	10 219 326
Summa Bundet eget kapital		**14 274 969**	**15 751 558**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 007 726	10 319 156
Årets resultat		-1 836 752	-788 019
Summa Fritt eget kapital		**9 170 974**	**9 531 137**
Summa Eget kapital		**23 445 943**	**25 282 695**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	181 600 000	183 850 000
Summa Långfristiga skulder		**181 600 000**	**183 850 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		51 500 000	50 000 000
Leverantörsskulder		1 081 830	3 738 902
Skatteskulder		0	16 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	283 976	139 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	6 235 198	4 382 166
Summa Kortfristiga skulder		**59 101 004**	**58 277 175**
Summa Skulder		**240 701 004**	**242 127 175**
Summa Eget kapital och skulder		**264 146 948**	**267 409 871**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 325 750	5 441 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 249 675	4 249 680
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 249 675**	**4 249 680**
Erhållen ränta	216 954	647 052
Erlagd ränta	-8 339 140	-7 173 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 453 240**	**3 164 632**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	494 455	-594 421
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-717 459	-7 538 669
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-223 004**	**-8 133 090**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 230 236**	**-4 968 458**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 624 153	-49 399 360
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-35 624 153**	**-49 399 360**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	87 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 000	-1 575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-750 000**	**85 425 000**
Årets kassaflöde	**-34 143 917**	**31 057 183**
Likvida medel vid årets början	**39 810 968**	**8 753 786**
Likvida medel vid årets slut	**5 667 051**	**39 810 968**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

Dokument-ID 09222115557577546373 Signerat TH, LM, OE, CE, NZ, SF, DL, DD, MK, OO

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Garageyta ingår i beräkningen fr o m 2025.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Dokument-ID 09222115557577546373 Signerat TH, LM, OE, CE, NZ, SF, DL, DD, MK, OO

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 329 953	23 675 463
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 148 824	1 209 926
Hyror lokaler	584 979	636 202
Hyror garage och parkeringsplatser	1 259 655	1 247 980
Hyror förbrukningsbaserad	32 502	9 683
Hyror övrigt	73 349	77 403
Övriga primära intäkter	227 663	248 528
Summa Bruttoomsättning	**27 656 925**	**27 105 185**
Avgiftsbortfall	-57	0
Hyresbortfall	-72 753	-54 805
Summa	**-72 810**	**-54 805**
Summa Nettoomsättning	**27 584 115**	**27 050 380**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och basutbud TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
*Försäkringsersättningar	963 592	160 504
Övriga sekundära intäkter	64 306	17 100
Summa Övriga rörelseintäkter	**1 027 898**	**177 604**

2024 Försäkringsersättningar i samband med uppsägning avtal Renew

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 820 245	-1 197 148
	Snö och halk-bekämpning	-414 555	-447 455
	Reparationer	-1 831 086	-1 801 435
	Planerat underhåll	-598 398	-766 530
	Försäkringsskador	-1 179 665	-13 100
	El	-2 268 349	-2 521 367
	Uppvärmning	-3 864 105	-3 808 183
	Vatten	-1 719 644	-1 073 201
	Sophämtning	-1 135 314	-823 091
	Fastighetsförsäkring	-376 894	-361 823
	Kabel-TV och bredband	-603 484	-607 012
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-814 504	-761 288
	Övriga driftkostnader	-200 345	-1 131
	Summa Driftskostnader	**-16 826 588**	**-14 182 764**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 064	-6 923
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 434	-49 499
	Administrationskostnader*	-201 492	-523 867
	Extern revision	-54 125	-41 750
	Konsultkostnader	0	-140 684
	Medlemsavgifter	-118 620	-118 890
	Föreningsverksamhet	-25 350	-27 681
	Övriga förvaltningskostnader*	-48 788	-1 786 062
	Summa Övriga externa kostnader	**-499 873**	**-2 695 355**

* Administrationskostnader år 2024 utgör 266 079 juristkostnader i samband med uppsägning avtal Renew.
* Övriga förvaltningskostnader år 2024 utgör 1 621 000 kostnader i samband med uppsägning avtal Renew.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	0	-512 575
	Revisionsarvode	-16 449	-11 000
	Övriga arvoden	-548 475	-28 650
	Sociala avgifter	-145 202	-106 608
	Summa Personalkostnader	**-710 126**	**-658 833**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 528	624
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	216 397	646 429
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**217 926**	**647 052**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 376 360	-6 865 957
	Övriga räntekostnader	-4 068	-10 466
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-8 380 428**	**-6 876 423**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 030 754	207 030 754
	Ingående anskaffningsvärde mark	814 290	814 290
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 178 824	9 178 824
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**217 023 868**	**217 023 868**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-70 069 209	-65 819 529
	Årets avskrivningar	-4 249 675	-4 249 680
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-74 318 884**	**-70 069 209**
	Utgående redovisat värde	**142 704 984**	**146 954 659**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	272 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 056 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 400 000	11 600 000
	Summa	**378 456 000**	**387 400 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	234 583 000	234 583 000
	Varav i eget förvar	-733 000	-733 000
	Ställda säkerheter	**233 850 000**	**233 850 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	9 871	9 871
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**9 871**	**9 871**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 871	-9 871
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 871**	**-9 871**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	79 266 245	29 866 885
	Årets investeringar	35 624 153	49 399 360
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**114 890 398**	**79 266 245**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB och Nabo	3 028 402	4 158 224
	Övriga fordringar	43 180	3 828
	Summa Övriga fordringar	**3 071 582**	**4 162 052**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	971	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	668 054	805 082
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**669 026**	**805 082**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	2 577 815	35 591 910
	Nordea	1 097	1 097
	SBAB	59 737	59 737
	Summa Kassa och bank	**2 638 649**	**35 652 744**

Dokument-ID 09222115557577546373 Signerat TH, LM, OE, CE, NZ, SF, DL, DD, MK, OO

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,56%	2027-01-20	43 000 000	0
Nordea	3,41%	2027-06-16	46 850 000	0
Nordea	2,78%	2027-10-20	44 000 000	0
Nordea	2,68%	2028-06-21	49 250 000	1 500 000
Nordea	4,49%	2026-06-17	50 000 000	0
			233 100 000	**1 500 000**

Långfristig del	181 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 000 000
Kortfristig del	51 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	16 968	27 200
Inre fond	78 313	78 493
Övriga kortfristiga skulder	188 695	34 046
Summa Övriga skulder	**283 976**	**139 739**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 721 624	2 168 115
Upplupna räntekostnader	909 771	868 483
Övriga upplupna kostnader	3 603 803	1 345 568
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**6 235 198**	**4 382 166**

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-24.
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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsby

Org.nr 714800-2087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsbys 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557577659622 Signerat MK, OO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsby 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-14. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Minna Kamppinen
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577659622 Signerat MK, OO

Årsredovisning 2025

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

Tomas Hellman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:07:01

Lea Markuksela
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:51:24

Ove Ekholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:33:32

Carina Eklund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:19:00

Nikola Zlokapa
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:18:29

Sabina Fornhem
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:08:25

Diego Lema
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:04:06

Dan Danielsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 11:30:32

Minna Kamppinen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:06:19

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:29:16

Revisionsberättelse 2025

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

Minna Kamppinen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:08:22

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:28:28

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.