



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vildrosen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 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
VILDROSEN 16	1973	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 047 kvm och 4 lokaler om 1 372 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fares Hamed	Ordförande
Dunder Mattias Danielsson	Styrelseledamot
Edvin Ljungquist	Styrelseledamot
Erik Ljung Nyström	Styrelseledamot
Uno Nero	Styrelseledamot
Fredrik Nilsson	Suppleant
Gun Ensjö	Suppleant
Thorvald Ehn	Adjungerad

Valberedning

Barbro Hellström, sammankallande
Maud Lindberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tommy Nilsson	Auktoriserad revisor	Hummelkläppens auktoriserade revisorer
Mathias Fredriksson	Revisorssuppleant	Hummelkläppens auktoriserade revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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** ● Renovering av samtliga fönster i huset
● OVK-besiktning av lokaler och lägenheter
● Byte av fjädrar i garageport

Planerade underhåll

- 2026** ● Undersökning av läckage i garagetak och byte av akustikplattor
● Besiktning av tegelfasad
- 2027** ● Spolning av avloppsstammar
- 2028** ● OVK-besiktning lokaler
● Renovering av hissar
- 2029** ● Förstudie, fasadrenovering
- 2030** ● Energideklaration
● Tegelfasad, omfogning

Avtal med leverantörer

Elevio AB och Fortum AB	El
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning
Städhuset AB	Trappstädning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Styrelsen	Teknisk förvaltning
Tele2	Bredband, digital-TV o bredbandstelefont
Trygga Hissar AB	Hissar

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir biogas, biogödsel och kompost. Våra gemensamma utrymmen är till viss del handikapps- och åldersanpassade. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi skall agera vid brand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bokslutet visar på ett underskott på 71 610 kr före avsättning till yttre fonden med 77 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 71 776 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs 1 695 175 kr i ny räkning.

Föreningens negativa resultat beror på att avskrivningarna på fastigheten som ej påverkar likviditeten uppgår till 593 774 kr. Underskottet blev 71 610 kr, avsättning till yttre fonden var 77 000 kr och amortering av lånen var 192 500 kr. Det betyder att överskottet mot avgiftsuttaget blev 252 664 kr. Likvida medel har under året ökat med 529 276 kr. En del av den ökningen kom av att fönsterrenoveringen uppgick till 1 296 956 kr. Eftersom föreningen tog ett lån på 1 500 000 kr så förbättrades likviditeten med 203 044 kr

Intäkterna gav ett överskott på 66 423 kr. Det består av 48 080 kr i högre garagehyror, 11 948 kr i högre lokalhyror och 6 395 kr i övriga intäkter

Fastighetskostnaderna gav ett underskott mot budget på ca 15 000 kr, vilket berodde på ökade kostnader för brandskydd och serviceavtal.

Kostnaderna för reparationer blev 29 780 kr högre än budget beroende på byte av fjädrar i garageporten till en kostnad på 38 076 kr

Kostnaderna för OVK-besiktningen uppgick till 53 750 kr och byte av lås i grinden kostade 18 016 kr, totalt uppgick kostnaderna för periodiskt underhåll till 71 766 kr. Denna summa ianspråkts från fonden yttre underhåll med 71 766 kr.

Kostnaderna för taxeburna kostnader blev 35 956 kr lägre än budget, vilket berodde till 53 407 kr på lägre kostnader för vattnet, eftersom Stockholm Vatten AB bytte vattenmätare under 2025 och då visade det sig att det hade varit för hög debitering tidigare år. Kostnader för elen blev 22 148 kr högre än budget då de fasta kostnaderna ökade mer än budgeterat.

Försäkringskostnaderna blev 3 062 kr lägre än budget, medan kabel-tv och bredband blev 444 kr högre än budget, varför övriga driftkostnader blev 2 618 kr lägre än budget. Fastighetsskatten blev 14 426 kr lägre än budget. Inkassokostnaderna uppgick till 3 107 kr, vilket inte var budgeterat. Övriga förvaltningskostnader har blivit 17 810 kr högre än budget. Konsultkostnaderna, som avsåg uppgradering av underhållsplanen från 30 till 50 år, har uppgått till 18 625 kr. Övriga externa kostnader har blivit 4 490 kr lägre än budget, beroende på att föreningen inte erhållit någon räkning för tidningen Bo Bättre. Personalkostnaderna har blivit 7 722 kr lägre på grund av ändrade anställningsförhållanden för fastighetsskötaren.

Avskrivningarna blev 43 744 kr högre än budget. Räntekostnaderna blev 2 636 kr högre än budget och ränteintäkterna blev 1 385 kr lägre än budgeterat.

Enligt styrelsens beslut var årsavgifterna samma 2024 som 2025, och styrelsen gjorde ingen årsavgiftsförändring för 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 080 562	3 012 275	2 793 414	2 249 396
Resultat efter fin. poster	-71 610	-185 636	-318 914	-106 180
Soliditet (%)	20	21	22	41
Yttre fond	1 125 862	1 048 862	1 074 746	934 071
Taxeringsvärde	75 213 000	72 755 000	72 755 000	72 755 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	1 009	920	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,1	65,0	67,3	63,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 490	8 846	8 937	9 027
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 419	4 121	4 163	5 405
Sparande / kvm totalyta, kr	135	84	101	74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	29	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	119	111	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	26	21	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	179	161	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,10	3,1	1,0
Räntekänslighet (%)	9,53	8,77	9,78	13,01

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

Se avsnittet för väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 409 924	-	-	5 409 924
Fond, yttre underhåll	1 048 862	-	77 000	1 125 862
Balkongfond	108 215	-	21 120	129 335
Balanserat resultat	-1 432 705	-185 636	-77 000	-1 695 341
Årets resultat	-185 636	185 636	-71 610	-71 610
Eget kapital	4 948 660	0	-50 490	4 898 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 618 341
Årets resultat	-71 610
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 000
Totalt	-1 766 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 776
Balanseras i ny räkning	-1 695 175

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	3 080 563	3 012 275
Övriga rörelseintäkter	3	860	163 938
Summa rörelseintäkter		3 081 423	3 176 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 474 034	-1 743 307
Övriga externa kostnader	9	-234 926	-171 241
Personalkostnader	10	-163 278	-162 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 774	-553 939
Summa rörelsekostnader		-2 466 012	-2 631 375
RÖRELSERESULTAT		615 411	544 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 615	15 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-694 636	-746 458
Summa finansiella poster		-687 021	-730 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 610	-185 636
ÅRETS RESULTAT		-71 610	-185 636

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 968 237	22 244 403
Maskiner och inventarier	13	174 379	195 031
Summa materiella anläggningstillgångar		23 142 616	22 439 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 144 216	22 441 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		131 914	91 299
Övriga fordringar	15	1 658 238	1 122 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 118	66 457
Summa kortfristiga fordringar		1 861 270	1 280 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3 000
Summa kassa och bank		0	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 861 270	1 283 081
SUMMA TILLGÅNGAR		25 005 486	23 724 116

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 409 924	5 409 924
Fond för yttre underhåll		1 125 862	1 048 862
Balkongfond		129 335	108 215
Summa bundet eget kapital		6 665 121	6 567 001
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 695 341	-1 432 705
Årets resultat		-71 610	-185 636
Summa ansamlad förlust		-1 766 951	-1 618 341
SUMMA EGET KAPITAL		4 898 170	4 948 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 138 750	8 223 750
Summa långfristiga skulder		8 138 750	8 223 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 277 500	9 885 000
Leverantörsskulder		102 760	106 928
Skatteskulder		0	4 889
Övriga kortfristiga skulder		66 252	42 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	522 055	512 185
Summa kortfristiga skulder		11 968 566	10 551 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 005 486	23 724 116

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 411	544 838
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	593 774	553 939
	1 209 185	1 098 777
Erhållen ränta	7 615	15 983
Erlagd ränta	-701 880	-746 920
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 920	367 841
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 912	-77 036
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 605	-106 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 612	184 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 296 956	38 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 296 956	38 746
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	21 120	-328 293
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-192 500	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 328 620	-513 293
ÅRETS KASSAFLÖDE	529 276	-289 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 117 761	1 407 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 647 038	1 117 761

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vildrosen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stamledningar Värme	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stomme och grund	1,18 %
Balkonger	1,27 %
Ventilation	1,70 %
Byggnad	6,67 - 10,00 %
Maskiner	10,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %
Fönster	4%

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 946 952	1 947 042
Hysesintäkter lokaler	725 948	697 836
Hysesintäkter garage	200 600	192 950
Hysesintäkter garage, moms	85 280	27 200
Hysesintäkter p-plats, moms	19 200	20 800
Deb. fastighetsskatt	8 620	9 188
Bredband	68 820	97 650
Övriga intäkter	1 000	0
Dröjsmålsränta	252	902
Pantsättningsavgift	11 444	9 460
Överlåtelseavgift	10 290	8 024
Administrativ avgift	2 156	1 225
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	3 080 563	3 012 275

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	860	0
Försäkringsersättning	0	163 938
Summa	860	163 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	71 160	69 360
Städning utöver avtal	11 750	8 000
Hissbesiktning	0	9 718
Brandskydd	6 163	26 330
Myndighetstillsyn	2 175	0
Gårdkostnader	2 728	0
Serviceavtal	86 136	88 751
Förbrukningsmaterial	2 795	0
Summa	182 906	202 159

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	245 400
Dörrar och lås/porttele	57 038	39 892
VVS	10 710	28 462
Ventilation	26 244	31 229
Hissar	5 388	56 116
Mark/gård/utemiljö	2 400	0
Summa	101 780	401 099

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	18 026	0
Ventilation	53 750	0
Summa	71 776	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	157 148	150 903
Uppvärmning	551 465	523 417
Vatten	78 593	114 304
Sophämtning/renhållning	41 450	38 979
Summa	828 656	827 603

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 938	108 784
Kabel-TV	57 442	95 581
Bredband	13 002	0
Fastighetsskatt	105 574	108 080
Korr. fastighetsskatt	-40	0
Summa	288 916	312 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	3 600
Inkassokostnader	3 107	1 388
Revisionsarvoden extern revisor	25 859	26 506
Styrelseomkostnader	10 102	5 512
Föreningskostnader	12 625	3 203
Förvaltningsarvode enl avtal	106 642	102 332
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	10 584	10 320
Administration	29 524	4 846
Konsultkostnader	18 625	0
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 510
Summa	234 926	171 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lön - fastighetsskötare	148 176	147 798
Arbetsgivaravgifter	15 102	15 090
Summa	163 278	162 888

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	694 632	746 458
Dröjsmålsränta	4	0
Summa	694 636	746 458

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 011 978	32 219 773
Årets inköp	1 296 956	-207 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 308 934	32 011 978
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 767 575	-9 230 532
Årets avskrivning	-573 122	-537 043
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 340 697	-9 767 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 968 237	22 244 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>547 727</i>	<i>547 727</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 303 000	31 743 000
Taxeringsvärde mark	39 910 000	41 012 000
Summa	75 213 000	72 755 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	286 904	117 855
Årets inköp	0	169 049
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	286 904	286 904
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-91 873	-74 977
Årets avskrivning	-20 652	-16 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-112 525	-91 873
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 379	195 031

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 328	7 564
Skattefordringar	2 116	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 756	0
Transaktionskonto	589 512	322 894
Borgo räntekonto	1 057 526	791 867
Summa	1 658 238	1 122 325

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 554	13 492
Förutbet försäkr premier	38 711	35 514
Förutbet kabel-TV	17 853	4 449
Förutbet bredband	0	13 002
Summa	71 118	66 457

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-16	2,40 %	4 850 000	4 900 000
Nordea	2026-10-15	2,40 %	4 850 000	
Nordea	2027-09-01	3,96 %	8 223 750	8 308 750
Nordea				4 900 000
Nordea	2026-04-28	2,64 %	1 492 500	
Summa			19 416 250	18 108 750
Varav kortfristig del			11 277 500	9 885 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 416 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	284	311
Uppl kostn el	13 572	13 184
Uppl kostnad Värme	77 920	69 906
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	84 368	91 612
Uppl kostn vatten	19 340	19 069
Uppl kostnad Sophämtning	6 553	6 714
Förutbet hyror/avgifter	295 018	286 389
Summa	522 055	512 185

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 562 500	18 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se planerade underhåll ovan

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Dunder Mattias Danielsson
Styrelseledamot

Edvin Ljungquist
Styrelseledamot

Erik Ljung Nyström
Styrelseledamot

Fares Hamed
Ordförande

Uno Nero
Styrelseledamot

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

Hummelkläppens
Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

By0LS1L0ZI

ENVELOPE ID:

HJRIiJLCbx-By0LS1L0ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Vildrosen, 702002-9364 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

0d021ae7a904ca2cef3df7f6b865cf1da49cdea27a3e757
787f24076474236b068ef0280e4c1e70fae0e52406fea1f
435907a276387afee0b4938a68e62d70ef

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. Dunder Per Mattias Danielsson mattias.danielsson78@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:03 04.05.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.94.54
2. FARES ZEREZGHI faresmejl@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:23 04.05.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.187
3. STEN ÅKE UNO NERO unonero@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:51 04.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.73.228
4. Edvin Jan Olov Ljungquist edvin.lj@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:24 04.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
5. Erik Viktor Ljung Nyström erikstockholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:36 05.05.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.73.183
6. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:43 05.05.2026 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.66.82

* 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 Bostadsrättsföreningen Vildrosen

Org.nr 702002-9364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vildrosen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vildrosens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standards 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Vildrosen 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 ledamot 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 Bostadsrättsföreningen Vildrosen enligt god revisionssed 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

Hummelkläppen i Stockholm AB

Tommy Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

BkgCLj1IRWe

ENVELOPE ID:

H1AUok8CZI-BkgCLj1IRWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Bostadsrättsföreningen Vildrosen.pdf

2 pages

SHA-512:

be077612117aa6958a99938d06861089ad50be9038516
07226781118a7b4393fe3bca5bc27cc6a5b86b7f6b0f94
7f1ce496081581f67a50c78946ec55c775144

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Per Erik Nilsson	Signed	05.05.2026 09:54	eID	Swedish BankID
tommy.nilsson@hummelklappen.se	Authenticated	05.05.2026 09:53	Low	IP: 188.126.66.82

* 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