Årsredovisning 2025
Brf Vilunda-Borgen

769617-2845



HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastigheter, Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-09-30.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna: Centralvägen 6, 8, 10, 12 och 14. Optimusvägen1-3, Genvägen 2 och Finspångsvägen 1. Fastigheterna byggdes 1951-1953 samt 2003.

Fastigheterna benämns i denna text enl:

Huskropp A: Centralv. 6 och 8, Optimusv. 1-3, Genv. 2 och Finspångsv. 1.
Huskropp B: Centralv. 14.
Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 211 bostadsrätter om totalt 11 121 kvm och 44 lokaler om 2 208 kvm. I föreningen finns 73 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning
81 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Styrelsens sammansättning

Monica Birgitta Öhrn	Ordförande
Maude Järefjord	Styrelseledamot
Per Torsten Bergstedt	Styrelseledamot
Pernilla Carlén	Styrelseledamot
Klara Hörmark	Suppleant
Antonio Espinoza	Suppleant

Valberedning

Klara Hörmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Julius Nielsen	Revisorssuppleant	Azets
Per Hammar	Auktoriserad revisor	Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Utförda historiska underhåll

2021
- Montering fågelskrämmor, falkar och fågelband under tak. Inköpt ytterligare några till för nästa år.
- OVK gjordes i alla Hyreslokaler och Restauranger
- Filmning och Högtrycksspolning stuprör, dagvattenledningar och dränering runt hela huset på Finspångsvägen. Spolades och sögs ur pga stopp.
- Byte avlopp i Finspångsvägens lokaler i undertak.
- Stamspolning hela området.
- Rep./byte armaturer i krypgrund under portalen.
- Rep./byte armaturer i krypgrund under portalen

2021-2022
- Utbyte fläktaggregat TA3/FA3 och TA4/FA4 sen påbörjades bytet av resterande 5 fläktaggregaten pga akuta frysskador på värmebatterier och blev helt klart mars/april -22

2023
- Bytt takfläkt på Centralvägen 12
- Målning utav alla ytterdörrar till förråden samt cykelrummen
- Renoverat alla entrétak
- Bytt avloppsrör i källaren på Genvägen
- Relinat avloppsstammen på Centralvägen 6C
- Nya hängrännor

2024
- Flertalet akuta avloppsbyten och relining i området
- Rengöring alla luftintagsgaller

2025
- Fortsatt arbete med avloppsbyten i källare, Genv. Centralv. 8B, Optimusv. 1, 3 förråd Centralv. 6 samt lokalen på Optimusv. 3B
- Alla dagvattenbrunnar, dränering samt stuprör på området spolades/sögs ur.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning MH Drift

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gamla Väsby SFF, med en andel på 26.4%.

Samfälligheten förvaltar förvaltar gemensamhetsanläggningen VILUNDA GA:26 som omfattar i huvudsak kör-, cykel- och gångvägar, markparkeringsplatser och mindre planteringar samt anordningar för avvattning, belysning och motorvärmaruttag. I gemensamhetsanläggningen ingår ven alla övriga anordningar för anläggningens avsedda funktion.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparations- och underhållskostnader är fjärrvärmen samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Föreningen har under året sålt en hyresrätt vilket gjort att dom kunnat amortera på lånet hos SBAB samt placerat 3 miljoner på ett placeringskonto hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 268 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 272 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 687 247	13 173 548	12 927 021	12 037 514
Resultat efter fin. poster	1 403 166	-1 493 736	905 846	-3 719 413
Soliditet (%)	60	57	52	51
Yttre fond	-615 560	758 219	825 011	5 364 059
Taxeringsvärde	192 365 000	200 015 000	200 015 000	200 015 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	773	742	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	62,2	59,3	59,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 507	6 985	8 488	8 609
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 234	5 568	6 587	6 618
Sparande / kvm totalyta, kr	201	87	168	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	45	46	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	186	170	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	55	48	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	286	264	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,92	1,84	1,15
Räntekänslighet (%)	8,00	9,03	11,44	12,40

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 580 812	-	1 250 778	86 831 590
Upplåtelseavgifter	24 390 298,	-	2 994 222	27 384 520
Fond, yttre underhåll	758 219	-	-1 373 779	-615 560
Balanserat resultat	-8 287 161	-1 493 736	1 373 779	-8 407 118
Årets resultat	-1 493 736	1 493 736	1 403 166	1 403 166
Eget kapital	**100 948 431**	**0**	**5 648 166**	**106 596 597**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 407 118
Årets resultat	1 403 166
Totalt	**-7 003 952**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	615 560
Balanseras i ny räkning	-7 619 512
	-7 003 952

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 687 247	13 173 548
Övriga rörelseintäkter	3	1 264 618	32 775
Summa rörelseintäkter		**14 951 865**	**13 206 322**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-9 706 804	-11 153 256
Övriga externa kostnader	8	-681 939	-631 341
Personalkostnader	9	-400 154	-343 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 247	-827 545
Övriga rörelsekostnader		-99 355	0
Summa rörelsekostnader		**-11 710 499**	**-12 955 284**
RÖRELSERESULTAT		**3 241 365**	**251 038**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 702	633 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 909 901	-2 378 144
Summa finansiella poster		**-1 838 199**	**-1 744 774**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 403 166**	**-1 493 736**
ÅRETS RESULTAT		**1 403 166**	**-1 493 736**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	169 107 039	169 920 747
Maskiner och inventarier	12	0	8 539
Summa materiella anläggningstillgångar		**169 107 039**	**169 929 286**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**169 107 039**	**169 929 286**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		202 118	225 982
Övriga fordringar	13	1 362 073	45 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	430 692	398 947
Summa kortfristiga fordringar		**1 994 883**	**670 025**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 976 267	7 362 878
Summa kassa och bank		**7 976 267**	**7 362 878**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 971 150**	**8 032 903**
SUMMA TILLGÅNGAR		**179 078 189**	**177 962 188**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 216 110	109 971 110
Fond för yttre underhåll		-615 560	758 219
Summa bundet eget kapital		**113 600 550**	**110 729 329**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 407 118	-8 287 161
Årets resultat		1 403 166	-1 493 736
Summa fritt eget kapital		**-7 003 952**	**-9 780 897**
SUMMA EGET KAPITAL		**106 596 597**	**100 948 431**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 156 751	0
Övriga långfristiga skulder		52 500	52 500
Summa långfristiga skulder		**25 209 251**	**52 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 601 366	74 213 222
Leverantörsskulder		506 468	561 936
Skatteskulder		62 122	47 001
Övriga kortfristiga skulder		88 478	313 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 013 907	1 825 230
Summa kortfristiga skulder		**47 272 341**	**76 961 257**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**179 078 189**	**177 962 188**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 241 365**	**251 038**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	822 247	827 545
	4 063 612	**1 078 583**
Erhållen ränta	71 702	633 370
Erlagd ränta	-1 936 518	-2 434 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 198 796**	**-723 023**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 324 858	72 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 443	-8 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**823 495**	**-659 034**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 245 000	3 115 000
Amortering av lån	-4 455 105	-14 431 863
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-210 105**	**-11 316 863**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**613 390**	**-11 975 897**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 362 878**	**19 338 775**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**7 976 267**	**7 362 878**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 732 546	8 219 891
Övriga årsavgifter	0	-11 272
Hyresintäkter, bostäder	587 617	705 702
Hyresintäkter, lokaler	3 866 543	3 799 035
Hyresintäkter, p-platser	360 603	349 944
Värme	23 796	23 796
Övriga intäkter	116 142	86 452
Summa	**13 687 247**	**13 173 548**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-17	32 775
Försäkringsersättning	141 836	0
Återvunnen moms	1 122 799	0
Summa	**1 264 618**	**32 775**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	653 350	727 159
Besiktning och service	89 546	47 126
Städning	90 075	106 281
Trädgårdsarbete	183 176	352 374
Snöskottning	129 266	143 761
Summa	**1 145 414**	**1 376 701**

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	1 218 565	2 371 110
Försäkringsskador	246 182	167 504
Planerat underhåll	1 481 442	1 823 779
Summa	**2 946 190**	**4 362 393**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	633 620	601 787
Uppvärmning	2 342 894	2 479 953
Vatten	861 801	731 136
Sophämtning	576 106	498 895
Summa	**4 414 421**	**4 311 771**

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	249 431	215 169
Självrisker	43 675	0
Kabel-TV	297 489	305 412
Fastighetsskatt	610 184	581 810
Summa	**1 200 779**	**1 102 391**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	295 040	232 640
Förbrukningsmaterial	18 439	23 044
Juridiska kostnader	11 500	19 109
Revisionsarvoden	29 625	31 650
Ekonomisk förvaltning	308 678	304 333
Konsultkostnader	18 657	20 564
Summa	**681 939**	**631 341**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	350 000	300 000
Sociala avgifter	50 154	43 142
Summa	**400 154**	**343 142**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 909 645	2 377 492
Övriga räntekostnader	256	652
Summa	**1 909 901**	**2 378 144**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 219 119	182 219 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**182 219 119**	**182 219 119**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 298 372	-11 484 664
Årets avskrivning	-813 708	-813 708
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 112 080**	**-12 298 372**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**169 107 039**	**169 920 747**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 398 764*	*32 398 764*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	147 866 000	146 739 000
Taxeringsvärde mark	44 499 000	53 276 000
Summa	**192 365 000**	**200 015 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 314	279 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**279 314**	**279 314**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-270 775	-256 938
Årets avskrivning	-8 539	-13 837
Utgående ackumulerad avskrivning	**-279 314**	**-270 775**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**8 539**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 361 473	44 556
Övriga fordringar	600	540
Summa	**1 362 073**	**45 096**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 507	58 676
Städning	3 599	0
Försäkringspremier	193 591	184 901
Kabel-TV	80 512	76 463
Förvaltning	80 483	78 907
Summa	**430 692**	**398 947**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-04-16	2,99 %	5 191 366	9 496 471
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,85 %	19 185 000	19 185 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,73 %	25 156 751	25 156 751
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,85 %	20 225 000	20 375 000
Summa			**69 758 117**	**74 213 222**
Varav kortfristig del			44 601 366	74 213 222

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 599 462 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 113	24 000
El	59 798	61 201
Uppvärmning	343 147	318 449
Utgiftsräntor	191 592	218 209
Sophämtning	747	735
Förutbetalda avgifter/hyror	1 207 510	1 202 636
Summa	**2 013 907**	**1 825 230**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
Varav nyttjade pantbrev	106 945 000	106 945 000
Summa	**118 000 000**	**118 000 000**

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har rivit alla cykelförråd.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Upplands Väsby

Monica Birgitta Öhrn
Ordförande

Maude Järefjord
Styrelseledamot

Per Torsten Bergstedt
Styrelseledamot

Pernilla Carlén
Styrelseledamot

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

Azets
Per Hammar
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA CARLÉN	Signed	13.05.2026 12:27	eID	Swedish BankID
pernilla.carlen@outlook.com	Authenticated	13.05.2026 12:27	Low	IP: 194.218.0.178
2. Maude Lilly Monica Järefjord	Signed	13,05.2026 12:33	eID	Swedish BankID
maudelm@hotmail.com	Authenticated	13.05.2026 12:16	Low	IP: 104.28.31.63
3. MONICA BIRGITTA ÖHRN	Signed	13.05.2026 19:25	eID	Swedish BankID
monica.ohrn@hotmail.com	Authenticated	13.05.2026 13:07	Low	IP: 83.254.199.46
4. PER TORSTEN BERGSTEDT	Signed	14.05.2026 19:43	eID	Swedish BankID
torsten.bergstedt@telia.com	Authenticated	14.05.2026 19:43	Low	IP: 83.254.1.220
5. PER G HAMMAR	Signed	15.05.2026 17:04	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	15.05.2026 17:03	Low	IP: 208.56.29.28

* 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SEALED BY Verified HYBJJRWYZG-RJR11RWKGG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.05.2026 17:04

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 13.05.2026 12:13

DOCUMENT ID:
rJr11RWkGg

ENVELOPE ID:
HyBJJRWyzg-rJr11RWkGg

DOCUMENT NAME:
Brf Vilunda-Borgen, 769617-2845 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
7ffc350ccc9dbb60932ea21064fc795572632fe53300ae1b96955a125a24b5c3c9bd926f88941d5472b08b59c64346c7669a647d17534ac6534c74ff8f6c0a3a

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen

Org.nr 769617-2845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgens 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SkByJCZkGe-ByeHk1CZkze

AZETS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hammar
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SkByJCZkGe-ByeHk1CZkze