

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vilan

714400-1844

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos bolagsverket 1952-09-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1955-10-15. Föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa som fr.o.m. 2026-01-01 heter Säkra. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-12-31.

Fastigheten ligger i Norrtälje Kommun och har beteckningen Vilan 1. På fastigheten finns 6 byggnader, innehållande 126 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt. Byggnaderna uppfördes 1953 och 1954.

Enligt taxeringsbeskedet uppgår den totala boarean till 7 631 kvm och den totala lokalarean uppgår till 793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter:

Mats Widén	ordförande
Gun Selander	sekreterare och administratör
Mikael Staf	vice ordförande
Joakim Tranefalk	ledamot
Gunilla Jansson	ledamot jan-maj
Anna Fredlund	ledamot fr.o.m. juni

Suppleanter:

Mats Örtenhed	
Victor Gussman Sääv	jan-maj
Susanne Svenhard	fr.o.m. juni
Mathilda Fredlund Angeberg	fr.o.m juni

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Gun Selander och Mikael Staf.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Karin Hammarberg från Hammarbergs Revisionsbyrå samt Magnus Gisslandi från föreningen (ordinarie) och Anne-Marie Halling (suppleant).

Valberedningen har varit Ann Gisslandi och Lina de Paulis.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel samt snöröjning har utförts på entreprenad av Sweax AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sweax AB.

Lokalvård har utförts av AJ Service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -234 408 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 497 258 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 850 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året amorterat 372 384 kr. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 april 2025. OVK ej slutfört som utlovat. Detta skulle ha slutförts 2025 men kvarstår tyvärr. Belysning bytt till ledbelysning Frötunagatan 11 och Lundmansgatan 9 samtliga trappuppgångar. Relining Lundmansgatan 9 slutförts under året. TV och bredband har bytts till Telenor.

Information

Snabba och korta meddelanden har anslagits i portarna.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen uppdaterar varje år. Föreningen har under 2026 med hjälp av Sweax rtagit fram en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Sedan föreningen startade har följande större underhåll/investeringar genomförts:

- 1995/96 genomfördes stambyte, inklusive utbyte av rörledningar i kök och badrum, samt utbyte av kulvertledningar mellan husen. Samtliga badrum helrenoverades.
- 2000 renoverades samtliga trapphus
- 2010 alla dörrar bytta till säkerhetsdörrar
- 2010-2014 totalrenoverades alla tvättstugor och senare har isolerplattor i tak satts upp
- 2017/18 reparerades fasaderna
- 2019 stambyte källare Lundmansgatan 7
- 2020 fönstermålning
- 2022 motorvärmare bytts till kombinerade ladd och motorvärmare
- 2022 nödbelysning installerats på alla vindar
- 2023 fasaden på gavel Lundmansgatan 9 renoverats
- 2023 relining källare Frötunagatan 13
- 2024 två tvättmaskiner inköpta och monterade
- 2024 ventilation lokal 04 Lundmansgatan 7
- 2024 byte expansionskärl Pannrummet
- 2024 bytt till ledbelysning i samtliga trappuppgångar (Götgatan 14)

- 2024 relining av avloppsrör del av källargången Lundmansgatan 7 samt Lundmansgatan 9
- 2025 belysning bytt till ledbelysning Frötunagatan 11 och Lundmansgatan 9 samtliga trappuppgångar
- 2025 relining Lundmansgatan 9 slutförts under året

Större planerade underhåll/investeringar:

- 2026 fortsatt arbete med relining av avloppsrör del av övriga fastigheter
- 2026 planerad OVK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 884	5 764	5 615	5 314
Resultat efter finansiella (Tkr)	-234	-500	-124	501
Kassaflöde (Tkr)	-245	-835	667	176
Soliditet (%)	5	8	12	14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	608	595	574
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	81	82
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	474	518	562	606
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	523	572	620	669
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	81	127	141
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	318	319	258	249

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade driftskostnader, främst det planerade underhållet. För att möta de ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 3 % från den 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 755	154 200	2 487 903	-1 759 598	-500 325	569 935
Reservering fond för yttre underhåll:			323 055	-323 055		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll:			-684 174	684 174		0
Disposition av föregående års resultat:				-500 325	500 325	0
Årets resultat					-234 408	-234 408
Belopp vid årets utgång	187 755	154 200	2 126 784	-1 898 804	-234 408	335 527

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 898 804
årets förlust	-234 408
	-2 133 212

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	331 404
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-817 595
i ny räkning överföres	-1 647 021
	-2 133 212

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 884 385	5 764 420
Summa rörelseintäkter m.m.		5 884 385	5 764 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 247 584	-5 303 414
Övriga externa kostnader	4	-49 282	-64 897
Personalkostnader	5	-208 050	-206 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 258	-495 523
Summa rörelsekostnader		-6 002 174	-6 070 750
Rörelseresultat		-117 789	-306 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 736	24 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 355	-218 863
Summa finansiella poster		-116 619	-193 995
Resultat efter finansiella poster		-234 408	-500 325
Resultat före skatt		-234 408	-500 325
Årets resultat		-234 408	-500 325

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 506 957	3 931 073
Inventarier, verktyg och installationer	7	160 116	233 258
Summa materiella anläggningstillgångar		3 667 073	4 164 331
Summa anläggningstillgångar		3 667 073	4 164 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 088 101	1 019 903
Övriga fordringar		4 758	4 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	271 432	38 106
Summa kortfristiga fordringar		1 364 291	1 062 625
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 913 359	2 158 167
Summa kassa och bank		1 913 359	2 158 167
Summa omsättningstillgångar		3 277 650	3 220 792
SUMMA TILLGÅNGAR		6 944 723	7 385 123

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 755	187 755
Reservfond		154 200	154 200
Fond för yttre underhåll		2 126 784	2 487 903
Summa bundet eget kapital		2 468 739	2 829 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 898 804	-1 759 598
Årets resultat		-234 408	-500 325
Summa fritt eget kapital		-2 133 212	-2 259 923
Summa eget kapital		335 527	569 935
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	4 361 792
Summa långfristiga skulder		0	4 361 792
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 989 408	0
Leverantörsskulder		606 255	456 143
Skatteskulder		33 731	17 577
Övriga skulder		40 678	29 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 939 123	1 950 112
Summa kortfristiga skulder		6 609 195	2 453 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 944 723	7 385 123

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-234 408	-500 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	497 258	495 523
Betald skatt	16 012	5 611

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

278 862 809

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-68 198	-8 298
Förändring av kortfristiga fordringar	-233 326	228 830
Förändring av leverantörsskulder	150 112	-655 464
Förändring av kortfristiga skulder	126	75 408

Kassaflöde från den löpande verksamheten

127 576 -358 715

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-104 086
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -104 086

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-372 384	-372 384
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-372 384 -372 384

Årets kassaflöde

-244 808 -835 185

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 158 167	2 993 352
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 913 359 2 158 167

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Mark avskrivs ej

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall, i enlighet med stadgarna, årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningtid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningtid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 779 270	4 643 412
Årsavgifter lokaler, momspliktiga	650 770	658 809
Årsavgifter lokaler, ej momspliktiga	57 628	65 490
Hyror garage och parkeringsplatser, ej momspliktiga	287 373	299 081
Övriga intäkter	109 344	97 628
	5 884 385	5 764 420

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	957 657	1 026 661
El	162 712	152 457
Fjärrvärme	1 562 542	1 507 559
Sophämtning	206 804	201 117
Kabel TV	121 254	162 295
Obligatoriska besiktningsskostnader	1 935	11 002
Reparationer	151 148	313 862
Planerade underhåll	817 595	684 174
Fastighetsförvaltning	537 414	544 747
Lokalvård/städ	292 406	289 318
Fastighetsförsäkring	174 213	167 992
Fastighetsskatt	261 904	242 230
	5 247 584	5 303 414

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode revisor	13 822	11 900
Förbrukningsinventarier och material	9 449	7 656
Administration	15 841	34 955
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 600
Medlemsavgifter	8 570	8 786
	49 282	64 897

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	154 080	154 080
Lön	13 000	13 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	40 970	39 636
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	208 050	206 916

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Ingående avskrivningar	-21 326 169	-20 902 053
Årets avskrivningar	-424 116	-424 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 750 285	-21 326 169
Utgående redovisat värde	3 506 957	3 931 073
Taxeringsvärden byggnader	79 210 000	74 343 000
Taxeringsvärden mark	31 258 000	33 342 000
	110 468 000	107 685 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	997 288	893 202
Inköp *	0	104 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 288	997 288
Ingående avskrivningar	-764 030	-692 623
Årets avskrivningar	-73 142	-71 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 172	-764 030
Utgående redovisat värde	160 116	233 258

* tvättmaskiner

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald kabel TV avgift	46 868	0
Förutbetald försäkring	186 138	0
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	30 716	29 536
Förutbetald kostnad medlemskap Bostadsrätterna	7 710	8 570
	271 432	38 106

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån om totalt 3 989 408 (4 361 792).

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2,99	2026-11-15	3 989 408	4 361 792
			3 989 408	4 361 792
Varav kortfristig del av långfristig skuld			3 989 408	4 361 792

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	158 080	154 080
Upplupna sociala avgifter	38 143	35 490
Förutbetalda avgifter och hyror	1 533 565	1 495 462
Upplupet revisionsarvode	13 000	16 550
Upplupen värmekostnad	174 858	178 763
Upplupen renhållningskostnad	7 390	7 117
Upplupen förvaltningskostnad	0	2 953
Upplupen kostnad reparation	0	43 278
Upplupen kostnad el	14 087	16 419
	1 939 123	1 950 112

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 771 700	17 771 700
	17 771 700	17 771 700

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mats Widén
Ordförande

Gun Selander

Mikael Staaf

Joakim Tranefalk

Anna Fredlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Magnus Gisslandi
Föreningsrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577101721

Dokument

2025 Årsredovisning Brf Vilan-godkänd

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-05-04 10:10:28 CEST (+0200) av Catarina Lundkvist (CL)

Färdigställt 2026-05-11 10:29:52 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Lundkvist (CL)

Sweax AB

catarina.lundkvist@sweax.se

Signerare

Mats Widén (MW)

Identifierad med svenskt BankID som "MATS WIDÉN"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS WIDÉN"

Signerade 2026-05-04 10:31:59 CEST (+0200)

Gun Selander (GS)

Identifierad med svenskt BankID som "GUN SELANDER"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN SELANDER"

Signerade 2026-05-04 10:35:58 CEST (+0200)

Mikael Staf (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS MIKAEL STAF"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL STAF"

Signerade 2026-05-04 14:30:20 CEST (+0200)

Anna Fredlund (AF)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNA FREDLUND"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA FREDLUND"

Signerade 2026-05-04 10:21:10 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577101721

Joakim Tranefalk (JT)

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Maria Elias Tranefalk"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Maria Elias Tranefalk"
Signerade 2026-05-04 12:06:49 CEST (+0200)

Magnus Gisslandi (MG)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS GISSLANDI"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS GISSLANDI"
Signerade 2026-05-11 10:29:52 CEST (+0200)

Karin Hammarberg (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "Karin Hammarberg"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Hammarberg"
Signerade 2026-05-04 15:03:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan

Org.nr 714400-1844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

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 Brf Vilan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Magnus Gisslandi

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577105752

Dokument

12-150 Brf Vilan 250101-251231 Revisionsberättelse
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-05-04 10:20:31 CEST (+0200) av Catarina
Lundkvist (CL)
Färdigställt 2026-05-12 09:10:36 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Lundkvist (CL)
Sweax AB
catarina.lundkvist@sweax.se

Signerare

Magnus Gisslandi (MG)
Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS
GISSLANDI"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS GISSLANDI"
Signerade 2026-05-12 09:10:36 CEST (+0200)

Karin Hammarberg (KH)
Identifierad med svenskt BankID som "Karin
Hammarberg"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Hammarberg"
Signerade 2026-05-04 10:46:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

