



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Vilan 7



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 med säte i Stockholm org.nr. 769603-7725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilan 7	2001-01-01	1901 och 1978

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 571
4	lokaler (hyresrätt)	272
Totalt 38 objekt		2 843



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Linzander	Ordförande	2025-04-07	
Erik Linzander	Ledamot	2021-07-08	2025-04-07
Monica Landers	Ledamot	2018-09-04	
Fredrik Eriksson	Ledamot	2025-06-30	
Gordon Rose	Ledamot	2011-12-14	
Joakim Pops	Ledamot	2020-06-01	
Martin Norin	Ledamot	2022-06-30	
Marcus Eriksson	Ledamot	2023-06-01	
Krister Lundin	Suppleant	2025-06-30	
Anders Lundkvist	Suppleant	2025-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga, alla väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Sebastian Lexander, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Revisorsuppleant: Andreas Holman, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elena Korepov och Ingrid Landahl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2025-01-01.

Från och med mars blev en hyreslokal om ca. 33 kvm vakant vilket resulterat i ca. 100 000 kr lägre hyresintäkter från lokaler under 2025 jämfört med 2024. En förstudie om förutsättningar för att omvandla den vakanta lokalen, som är belägen på markplan och vätter mot innergården, till bostadsrätt har gjorts och diskussioner pågår huruvida lokalen ska omvandlas eller hyras ut på nytt där hänsyn tas till ekonomiska fördelar på både kort och lång sikt.

Hyresborfallet tillsammans med planerade underhållskostnader och försäkringsskador om sammanlagt ca. 637 000 kr har påverkat resultatet negativt i 2025. Från ett kassaflödesperspektiv betalades 125 000 i förskott under 2024 inför arbetet med underhåll av loftgång samt utbyte av utrymningsstegar under våren 2025. Övriga driftskostnader har i all väsentlighet varit stabila mellan 2024 och 2025 vilket framgår av not 4. Föreningens räntekostnader minskade med ca. 175 000 kr i 2025 jämfört med 2024.

Filmning av stammar gjordes i december och arbete pågår med att få hjälp med bedömning av skicket inför planering av stambyte.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-10.

Föreningen har under de fem senaste åren genomfört följande större åtgärder:
(Tidigare genomförda större åtgärder framgår av tidigare årsredovisningar.)

Årtal	Åtgärd
2025	Filmning av stammar
2025	Underhåll av loftgång samt utbyte av utrymningsstegar
2025	Byte av två takfläktar
2024	Partiellt stambyte och utbyte av ventiler i källaren i gathus
2023	Åtgärd fuktskada i hyreslokal
2023	Byte takkupor samt fönster på vindsvåningar gathus
2022	Hissrenovering - Gatuhus
2021	Stamspolning
2021	Värmesystem - underhåll
2020	Fönsterrenovering - Gatuhus
2020	Trapphusrenovering
2020	Säkerhetsdörrar/Fastighetsboxar
2020	Byte av inkommande vattenledning UC
2019	Taksäkerhet
2019	Fiberinstallation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- Åtgärder ventilation efter OVK
- Underhåll av fasad mot grannfastighet
- Stambyte i delar av gathuset (planeras beroende på bedömning efter filmning)

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Föreningen har två andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	241	163	26	91	167
Skuldsättning, kr/kvm	4 840	4 664	4 473	4 121	4 121
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 335	5 141	4 946	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	294	289	260	248	239
Årsavgifter, kr/kvm	835	797	674	551	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	73	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	989	878	726	682
Nettoomsättning, tkr	2 745	2 728	2 453	2 064	1 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	-737	-376	-772	-231	-182
Soliditet, %	59	60	62	65	66

Definitioner till nyckeltalen finns i not. 1.

Upplysningar vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -204 792 kr. Kassaflödet har påverkats av kostnader för planerat underhåll (ca. 527 000 kr) samt försäkringsskador (ca. 110 000 kr) under 2025 som sammanlagt uppgår till ca. 637 000 kr (se not 4). Dessa kostnader belastar kassaflödet med ca. 512 000 kr i 2025 då 125 000 kr betalades i förskott under 2024.

Föreningens sparande till det framtida underhållet ökar till 241 kr/m2 (163 kr/m2 under 2024) delvis drivet av de avgiftshöjningar som beslutades i samband med budgetarbetet inför räkenskapsåret 2025 och delvis av lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 702 840	0	0	23 702 840
Upplåtelseavgifter, kr	469 069	0	0	469 069
Underhållsfond, kr	3 832 665	0	-120 084	3 712 581
S:a bundet eget kapital, kr	28 004 574	0	-120 084	27 884 490
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 713 656	-375 833	120 084	-5 969 404
Årets resultat, kr	-375 833	375 833	-737 137	-737 137
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 089 489	0	-617 053	-6 706 541
S:a eget kapital, kr	21 915 085	0	-737 137	21 177 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 238 kr samt ianspråktagande skett med 527 322 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 089 488
Årets resultat, kr	-737 137
Reservation till underhållsfond, kr	-407 238
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	527 322
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 706 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 706 541
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 745 281	2 727 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 406	75 889
Summa Rörelseintäkter		2 764 687	2 803 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 250 088	-1 754 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 810	-138 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-785 680	-731 156
Summa Rörelsekostnader		-3 125 578	-2 623 985
Rörelseresultat		-360 891	179 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 959	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-379 205	-556 398
Summa Finansiella poster		-376 246	-555 362
Resultat efter finansiella poster		-737 137	-375 833
Resultat före skatt		-737 137	-375 833
Årets resultat		-737 137	-375 833

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 794 951	35 580 631
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	125 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 794 951	35 705 631
Summa Anläggningstillgångar		34 794 951	35 705 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	974 858	554 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 192	100 502
Summa Kortfristiga fordringar		1 079 050	655 123
Summa Omsättningstillgångar		1 079 050	655 123
Summa Tillgångar		35 874 001	36 360 753

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 171 909	24 171 909
Fond för yttre underhåll		3 712 581	3 832 665
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		27 884 490	28 004 574
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 969 404	-5 713 656
Årets resultat		-737 137	-375 833
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-6 706 542	-6 089 488
Summa Eget kapital		21 177 948	21 915 086

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 717 152	13 217 152
Leverantörsskulder		153 272	444 262
Skatteskulder		235 786	234 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	149 187	149 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	440 656	401 119
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 696 053	14 445 667
Summa Skulder		14 696 053	14 445 667

Summa Eget kapital och skulder		35 874 001	36 360 753
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-360 891	179 529
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	785 680	731 156
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	785 680	731 156
Erhållen ränta	2 959	1 036
Erlagd ränta	-380 129	-561 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 618	350 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 719	-27 188
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-248 691	361 679
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-252 410	334 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-204 792	684 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	125 000	-1 285 233
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	125 000	-1 285 233
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	500 000
Årets kassaflöde	420 208	-100 652
Likvida medel vid årets början	553 737	654 389
Likvida medel vid årets slut	973 945	553 737

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2024.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 068 680	1 970 160
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	77 844	77 844
	Hyror lokaler	635 438	606 120
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	68 311	78 493
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 868 273	2 750 617
	Hysesbortfall	-122 992	-22 992
	<i>Summa</i>	-122 992	-22 992
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 745 281	2 727 625

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår det värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	60 000
	Övriga sekundära intäkter	19 406	15 889
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 406	75 889

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-255 732	-233 035
	Snö och halk-bekämpning	-7 823	-7 576
	Reparationer	-151 771	-196 270
	Planerat underhåll	-527 323	-105 891
	Försäkringsskador	-110 170	-1 281
	El	-91 358	-92 136
	Uppvärmning	-628 317	-626 046
	Vatten	-113 575	-102 001
	Sophämtning	-99 376	-91 222
	Fastighetsförsäkring	-56 299	-51 600
	Kabel-TV och bredband	-78 394	-90 775
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 076	-117 710
	Övriga driftkostnader	-11 875	-39 160
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 250 088	-1 754 704

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 077	-6 310
	Administrationskostnader	-14 931	-23 980
	Extern revision	-19 250	-22 250
	Konsultkostnader	-4 500	0
	Föreningsverksamhet	-21 045	-17 417
	Övriga förvaltningskostnader	-21 007	-68 167
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 810	-138 124
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	346	239
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 613	797
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 959	1 036
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-373 496	-550 063
	Övriga räntekostnader	-5 709	-6 335
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-379 205	-556 398

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 564 258	29 404 025
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 926 909	14 926 909
	Årets investeringar	0	1 160 233
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 491 167	45 491 167
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 910 536	-9 179 380
	Årets avskrivningar*	-785 680	-731 156
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 696 216	-9 910 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 794 951	35 580 631
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 800 000	47 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 955 000	3 016 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 991 000	3 213 000
	<i>Summa</i>	135 746 000	136 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 030 000	40 030 000
	Varav i eget förvar	-14 030 000	-14 030 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 000 000	26 000 000
	* Korrigering från 2024, 2st tillgångar som ej blivit avskrivna under 2024. Vilket resulterar i högre avskrivningar 2025.		
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	125 000	0
	Årets investeringar	0	125 000
	Omklassificering	-125 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	125 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	973 945	553 737
	Övriga fordringar	913	884
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	974 858	554 621

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 192	100 502
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	104 192	100 502

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,81%	2026-03-28	500 000	0
SEB	2,34%	2026-05-28	500 000	0
SEB	2,34%	2026-04-28	1 000 000	0
SEB	2,74%	2026-03-28	2 763 400	0
SEB	2,74%	2026-03-28	6 190 314	0
SEB	2,74%	2026-03-28	2 763 438	0
			13 717 152	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 717 152
Kortfristig del	13 717 152

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	132 110	132 110
Övriga kortfristiga skulder	17 077	16 999
<i>Summa Övriga skulder</i>	149 187	149 109

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	223 838	242 999
Upplupna räntekostnader	13 808	14 732
Övriga upplupna kostnader	203 010	143 388
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	440 656	401 119

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-15.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan 7

Org.nr 769603-7725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vilan 7:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Linzander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:58:32



Fredrik Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:31:48



Martin Norin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:23:09



Joakim Pops

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:38:59



Marcus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:26:16



Gordon Rose

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:35:54



Monica Landers

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 19:04:16



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:56:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:55:22

