Årsredovisning 2025

Brf Vilan 10

769606-6096

nabo

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilan 10

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

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.

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 10	2008	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 214 kvm och 7 lokaler om 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 655 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ia Appelberg	Ordförande
Daniel Mohall	Styrelseledamot
Erika Brito Danielsson	Styrelseledamot
Eva Argus	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Peter Åsheim	Auktoriserad revisor	Allians

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1998
- Stambyte

2009-2023
- En komplett lista för gjorda underhåll under dessa år finns tillgänglig hos styrelsen

2022-2023
- Byte av elfördelning i Elcentralen samt byte av alla elmätare till nya

2023
- Relining av en del av ett stamrör i hörnlokalen
- Målning och tapetsering i en hyreslägenhet
- Installation av fungerande ventilation i sk. 'skyddsrum' i källaren
- Modernisering av sophantering på Frejgatan 16
- Underhåll av hissen/Roslagsgatan 27

2024
- Takvärmeslingor/värmekablar i yttertaket besiktigades och trasiga kablar byttes ut
- Alla lysrör i källaren och vinden har bytts ut till LED
- Målning och tapetsering i kök och hall i en hyreslägenhet
- Byte av en del av trasigt stamrör i lokal/Rest.Maharajah/Frej16Berg Ab
- Sotning samt OVK besiktning i alla lägenheter (OVK/Godkänt)
- Åtgärder pga felaktig rördragning utfördes i ett badrum i en bostadsrättslägenhet
- Spolning av spillvattenavlopp/Roslagsgatan 27

2025
- Sanering av balkong i en hyresrätt.
- Målning och tapetsering, samt installation av ny kyl, frys och gasspis i en hyreslägenhet.

Planerade underhåll

2026
- Fuktbesiktning i alla lägenheter och lokaler (ingår i föreningens försäkring)
- Modernisering av sophantering på Roslagsgatan 27
- Målning av fönsterbågar längst ner i innergården
- Besiktning/filmning av stamrör

2026-2027
- Byte av värmecentral - Fjärrvärme/ byte termostatventiler och injustering av värmesystem

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Avtal med leverantörer

Brandskyddsansvar	Brandsäkra Ab
Bredband,Telefoni,Kabel-tv	Tele 2
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Nabo
Fiberkabelnät (t.o.m. 2032-12-31)	Ab Stokab
Fjärrvärme och El	Stockholm exergi
Fullserviceavtal (förlängts t.o.m 30.6 2026)	Söderkyl Ab/Electrolux
Hyrning av Entrémattor (Tillsvidare)	Initial Mattor
Nycklar och Lås (Tillsvidare)	Låscentrum Surbrunn AB
Serviceavtal (Tillsvidare)	St Eriks Hiss
Snö/takskottning (Tillsvidare)	WM Tak Ab
Sophämtning (Tillsvidare)	Stockholm Stad/SVOA
Städning (Tillsvidare)	Atlas&Bore Ab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning om 10% på grund av ett befintligt lån vars bundna låga ränta löper ut under 2026. Räntekostnaden kommer således att öka, vilket vi därför tagit höjd för.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny lokalhyresgäst.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 015 768	2 919 968	2 782 002	2 660 123
Resultat efter fin. poster	827 662	-210 841	-289 758	-158 294
Soliditet (%)	83	82	83	82
Yttre fond	1 138 642	763 934	963 448	977 731
Taxeringsvärde	131 400 000	132 800 000	132 800 000	132 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	562	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,0	39,2	40,8	43,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 845	6 090	6 090	6 336
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 482	4 670	4 670	4 859
Sparande / kvm totalyta, kr	499	220	308	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	26	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	178	167	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	28	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	241	221	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	2,53	1,98	1,12
Räntekänslighet (%)	9,74	10,84	10,84	11,28

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	763 934	-	374 708	1 138 642
Balanserat resultat	-6 003 970	-210 841	-374 708	-6 589 519
Årets resultat	-210 841	210 841	827 662	827 662
Eget kapital	**63 812 901**	**0**	**827 662**	**64 640 564**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 589 519
Årets resultat	827 662
Totalt	**-5 761 856**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	394 200
Balanseras i ny räkning	-6 156 056
	-5 761 856

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

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 015 769	2 919 968
Övriga rörelseintäkter	3	478 290	0
Summa rörelseintäkter		**3 494 059**	**2 919 968**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 514 249	-1 952 334
Övriga externa kostnader	9	-170 257	-167 805
Personalkostnader	10	-246 324	-224 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 456	-504 785
Övriga rörelsekostnader		-59 746	0
Summa rörelsekostnader		**-2 489 032**	**-2 849 570**
RÖRELSERESULTAT		**1 005 027**	**70 398**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 495	32 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-212 860	-313 406
Summa finansiella poster		**-177 365**	**-281 238**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**827 662**	**-210 841**
ÅRETS RESULTAT		**827 662**	**-210 841**

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	74 900 321	75 398 777
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 900 321**	**75 398 777**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**74 900 321**	**75 398 777**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		159 778	99 804
Övriga fordringar	14	1 498 859	877 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 649	113 514
Summa kortfristiga fordringar		**1 801 286**	**1 090 704**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 000 577	984 567
Summa kassa och bank		**1 000 577**	**984 567**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 801 864**	**2 075 271**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 702 184**	**77 474 048**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		1 138 642	763 934
Summa bundet eget kapital		**70 402 420**	**70 027 712**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 589 519	-6 003 970
Årets resultat		827 662	-210 841
Summa fritt eget kapital		**-5 761 856**	**-6 214 811**
SUMMA EGET KAPITAL		**64 640 564**	**63 812 901**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 300 000	9 599 495
Övriga långfristiga skulder		405 678	405 618
Summa långfristiga skulder		**2 705 678**	**10 005 113**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 599 495	2 800 000
Leverantörsskulder		134 298	143 935
Skatteskulder		9 771	6 086
Övriga kortfristiga skulder		33 665	131 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	578 713	574 847
Summa kortfristiga skulder		**10 355 942**	**3 656 033**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 702 184**	**77 474 048**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 005 027**	**70 398**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	498 456	504 785
	1 503 483	**575 183**
Erhållen ränta	35 495	32 168
Erlagd ränta	-258 644	-335 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 280 334**	**271 621**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 818	-57 688
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 802	112 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 102 715**	**326 567**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Depositioner	60	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-499 940**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**602 775**	**326 567**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 856 687**	**1 530 120**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 459 461**	**1 856 687**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyNmqvWezg-BkeVQ5wZxMe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilan 10 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 bredband, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 117 173	1 039 188
Övriga årsavgifter	1 812	1 812
Hyresintäkter, bostäder	345 464	328 935
Hyresintäkter, lokaler	1 437 276	1 423 961
Kabel-TV/Bredband	104 748	104 748
Intäktsreduktion	1 103	0
Övriga intäkter	8 193	21 324
Summa	**3 015 769**	**2 919 968**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	0
Återvunnen moms	477 906	0
Övriga rörelseintäkter	379	0
Summa	**478 290**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 279	43 911
Besiktning och service	81 016	72 497
Städning	54 629	60 748
Övrigt	10 362	41 021
Snöskottning	4 586	4 893
Summa	**194 873**	**223 069**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 234	31 825
Bostäder	40 287	1 760
Tvättstuga	12 600	1 585
Källarutrymmen	0	94 315
Dörrar och lås/porttele	18 873	14 153
VA	10 579	35 642
Värme	5 041	0
El	16 154	39 262
Hissar	29 428	26 984
Tak	2 831	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	78 500
Summa	**144 027**	**324 027**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	46 940
Bostäder	0	7 500
Bostäder VVS	0	30 000
Soprum/miljöanläggning	0	85 519
Tak	0	119 333
Summa	**0**	**289 292**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 619	71 421
Uppvärmning	494 366	472 231
Vatten	109 829	95 610
Sophämtning	97 236	87 654
Summa	**772 050**	**726 916**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 038	45 639
Kabel-TV	119 004	117 372
Bredband	19 292	19 596
Arvode teknisk förvaltning	-62	1 813
Fastighetsskatt	215 028	204 610
Summa	**403 300**	**389 030**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 953	19 679
Övriga förvaltningskostnader	19 881	20 469
Juridiska kostnader	15 556	0
Revisionsarvoden	28 125	27 189
Ekonomisk förvaltning	99 742	100 468
Summa	**170 257**	**167 805**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	205 800	174 426
Sociala avgifter	40 524	50 220
Summa	**246 324**	**224 646**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 860	313 252
Övriga räntekostnader	0	154
Summa	**212 860**	**313 406**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 212 952	82 212 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**82 212 952**	**82 212 952**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 814 175	-6 309 390
Årets avskrivning	-498 456	-504 785
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 312 631**	**-6 814 175**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**74 900 321**	**75 398 777**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 692 664*	*32 692 664*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark	69 600 000	76 000 000
Summa	**131 400 000**	**132 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 921	74 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 921**	**74 921**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 921	-74 921
Utgående ackumulerad avskrivning	**-74 921**	**-74 921**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 975	5 266
Nabo Klientmedelskonto	668 519	653 282
Borgo	790 365	218 838
Summa	**1 498 859**	**877 386**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 561	6 682
Fastighetsskötsel	11 082	10 980
Försäkringspremier	43 050	35 689
Kabel-TV	27 330	29 751
Bredband	4 591	4 899
Förvaltning	25 035	25 513
Summa	**142 649**	**113 514**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	2,50 %	2 300 000	2 800 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,82 %	5 899 495	5 899 495
Stadshypotek	2026-03-30	3,54 %	3 700 000	3 700 000
Summa			**11 899 495**	**12 399 495**
Varav kortfristig del			9 599 495	2 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 899 495 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 850	108 925
El	5 589	7 228
Uppvärmning	65 457	59 405
Utgiftsräntor	59 214	104 998
Vatten	18 539	15 810
Uppkost löner	102 900	0
Beräknade uppl. sociala avifter	20 262	0
Förutbetalda avgifter/hyror	273 903	261 483
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	**578 713**	**574 847**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamspolning och filmning av fastighetens alla rör genomfördes i januari. Slutsats: ledningarna i fastigheten är överlag i god kondition och det finns inget renoveringsbehov i form av stambyte eller relining inom överskådlig framtid förutom byte av enskilda ledningar i källaren. Detta kommer att åtgärdas under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-09.

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

Stockholm

Ia Appelberg
Ordförande

Daniel Mohall
Styrelseledamot

Erika Brito Danielsson
Styrelseledamot

Eva Argus
Styrelseledamot

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

Allians
Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Denna revisionsberättelse ersätter av mig den 23 april 2026 lämnad revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i Brf Vilan 10
Org.nr 769606-6096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar
Ny revisionsberättelse har upprättats på grund av att ny årsredovisning har upprättats. Anledningen till detta är att styrelsen vill rätta angivet styrelsearvode i årsredovisningen.

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
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.

BybicDWeGx-rkfjcPZlzl

- 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 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

BybicDWeGx-rkfjcPZlzl

- 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.

Järfälla den dag som framgår av min digitala signatur

_____
Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

BybicDWeGx-rkfjcPZlzl

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