



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vilan 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 med säte i Stockholm org.nr. 769603-7725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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   | 1901-01-01    | 1901 och 1978        |

Totalt 1 objekt

Föreningen äger marken som fastigheten står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m² |
|------------------|---------------------------------------|--------------|
| 4                | lokaler (hyresrätt)                   | 272          |
| 34               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 571        |
| Totalt 38 objekt |                                       | 2 843        |



## Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Kristina Uhrgård Perman | Ordförande | 2022-06-30 | 2024-09-02 |
| Monica Landers          | Ledamot    | 2018-09-04 |            |
| Gordon Rose             | Ledamot    | 2011-12-14 |            |
| Joakim Pops             | Ledamot    | 2020-06-01 |            |
| Martin Norin            | Ledamot    | 2022-06-30 |            |
| Marcus Eriksson         | Ledamot    | 2023-06-01 |            |
| Erik Linzander          | Ledamot    | 2021-07-08 |            |
| Anna Block              | Suppleant  | 2020-06-01 | 2024-09-02 |
| Carl Lüning             | Suppleant  | 2021-07-08 | 2024-09-02 |

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Pehrman och Elena Korepov, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar samt 2 via fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I samband med budgetarbetet inför 2024 beslutades att avgiften höjs med 10% från och med 2024-01-01 på grund av större annonserade prisökningar på bl.a. fjärrvärme, vatten och avfall efter årsskiftet. Styrelsen arbetar aktivt med att se över befintliga serviceavtal för att identifiera möjliga besparingar. Bland annat beslutades att minska antalet avfallskärl inför 2025 på grund av överkapacitet vilket medför besparingar om ca 15,000kr/år. Styrelsen har även under slutet av 2024 påbörjat ett arbete med att se över möjligheten att omvandla en lokal mot innergården om ca 33 kvm till en bostadsrätt.

Föreningen har under 2024 tagit upp ett lån om 0.5m för att delfinansiera ett partiellt stambyte i källaren i gathuset vilket slutfördes under första halvåret 2024. Föreningen har även under året betalat ett förskott om 125,000kr inför underhåll av loftgången som genomförs under våren 2025.

Inför årsskiftet 2024/2025 beslutade styrelsen att binda majoriteten av föreningens lån på ett år till en ränta om 2.74% vilket bedömdes vara en attraktiv nivå. Således uppskattas föreningens räntekostnader att bli ca 150,000kr lägre i 2025 jämfört med utfallet 2024.

Föreningen har en 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 2023-11-02.

**Föreningen har under de fem senaste åren genomfört följande större åtgärder:**

(Tidigare genomförda större åtgärder framgår av tidigare årsredovisningar.)

| Årtal | Åtgärd                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| 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:**

- Underhåll av loftgång utförs under våren 2025
- Åtgärder ventilation efter OVK
- Underhåll av fasad mot grannfastighet
- Filmning av stammar (planerad 2025)
- Stambyte i delar av gathuset (planeras beroende på bedömning efter filmning)

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 163   | 26    | 91    | 167   | 179   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 664 | 4 473 | 4 121 | 4 121 | 4 121 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 141 | 4 946 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 289   | 260   | 248   | 239   | 201   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 797   | 674   | 551   | 551   | 551   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 73    | 70    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 989   | 878   | 726   | 682   | 685   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 728 | 2 453 | 2 064 | 1 939 | 1 946 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -376  | -772  | -231  | -182  | -60   |
| Soliditet, %                           | 60    | 62    | 65    | 66    | 65    |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 BFAR 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 BFAR 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 BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 684 581 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% fr o m 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 23 702 840                 | 0                                                                      | 0                         | 23 702 840                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 469 069                    | 0                                                                      | 0                         | 469 069                    |
| Underhållsfond, kr                    | 3 527 556                  | 0                                                                      | 305 109                   | 3 832 665                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>27 699 465</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>305 109</b>            | <b>28 004 574</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 636 452                 | -772 095                                                               | -305 109                  | -5 713 656                 |
| Årets resultat, kr                    | -772 095                   | 772 095                                                                | -375 833                  | -375 833                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-5 408 547</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-680 942</b>           | <b>-6 089 489</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>22 290 918</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-375 833</b>           | <b>21 915 085</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 891 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -5 408 547        |
| Årets resultat, kr                                  | -375 833          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -411 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 105 891           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-6 089 489</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-6 089 489</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 727 625                | 2 453 225                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 75 888                   | 34 090                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 803 514                | 2 487 315                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 754 704               | -1 954 620               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -138 124                 | -82 092                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -731 156                 | -732 691                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 623 985               | -2 769 402               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 179 529                  | -282 087                 |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 1 036                    | 482                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -556 398                 | -490 490                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -555 362                 | -490 008                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -375 833                 | -772 095                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -375 833                 | -772 095                 |
| Årets resultat                                                              |       | -375 833                 | -772 095                 |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |            |            |
|----------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar                         |       |            |            |
| Byggnader och mark                                       | Not 8 | 35 580 631 | 35 151 554 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 125 000    | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |       | 35 705 631 | 35 151 554 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |       | 35 705 631 | 35 151 554 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 554 621    | 655 169    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 100 502    | 73 418     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 655 123    | 728 587    |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 655 123    | 728 587    |
| Summa Tillgångar                             |        | 36 360 753 | 35 880 141 |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 24 171 909 | 24 171 909 |
| Fond för yttre underhåll  | 3 832 665  | 3 527 556  |
| Summa Bundet eget kapital | 28 004 574 | 27 699 465 |

#### Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -5 713 656 | -4 636 452 |
| Årets resultat         | -375 833   | -772 095   |
| Summa Ansamlad förlust | -6 089 488 | -5 408 547 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 21 915 086 | 22 290 918 |
|--------------------|------------|------------|

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 13 217 152 | 12 717 152 |
| Leverantörsskulder                              |        | 444 262    | 145 363    |
| Skatteskulder                                   |        | 234 026    | 230 252    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 149 109    | 143 181    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 401 119    | 353 275    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 14 445 667 | 13 589 223 |

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| Summa Skulder | 14 445 667 | 13 589 223 |
|---------------|------------|------------|

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder | 36 360 753 | 35 880 141 |
|--------------------------------|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 179 529           | -282 087          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 731 156           | 732 691           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>731 156</b>    | <b>732 691</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 1 036             | 482               |
| Erlagd ränta                                                                        | -561 633          | -481 592          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>350 089</b>    | <b>-30 507</b>    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -27 188           | 19 035            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 361 679           | -23 269           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>334 492</b>    | <b>-4 235</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>684 581</b>    | <b>-34 741</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 285 232        | -1 023 390        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 285 232</b> | <b>-1 023 390</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 500 000           | 1 000 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>500 000</b>    | <b>1 000 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-100 652</b>   | <b>-58 131</b>    |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>654 389</b>    | <b>712 520</b>    |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>553 737</b>    | <b>654 389</b>    |



**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.

**Beskattnings**

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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 970 160                | 1 732 629                |
|       | Hyror - bredband & kabel-TV                     | 77 844                   | 73 854                   |
|       | Hyror lokaler                                   | 606 120                  | 570 444                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 18 000                   | 18 000                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 78 493                   | 81 290                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 750 617</b>         | <b>2 476 217</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -22 992                  | -22 992                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-22 992</b>           | <b>-22 992</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 727 625</b>         | <b>2 453 225</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 60 000                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 15 888                   | 34 090                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>75 888</b>            | <b>34 090</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -155 979                 | -141 076                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -7 576                   | -19 795                  |
|       | Reparationer                                    | -121 270                 | -296 952                 |
|       | Planerat underhåll                              | -105 891                 | -113 950                 |
|       | Försäkringsskador                               | -76 281                  | -219 181                 |
|       | El                                              | -92 136                  | -69 984                  |
|       | Uppvärmning                                     | -626 046                 | -578 059                 |
|       | Vatten                                          | -102 001                 | -89 913                  |
|       | Sophämtning                                     | -91 222                  | -67 729                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -51 600                  | -69 942                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -90 775                  | -69 994                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -117 710                 | -116 316                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -77 056                  | -75 088                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -39 160                  | -26 640                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 754 703</b>        | <b>-1 954 620</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -6 310                   | -6 160                   |
|       | Administrationskostnader                                      | -23 980                  | -15 634                  |
|       | Extern revision                                               | -22 250                  | -14 875                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -17 417                  | -16 329                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -68 166                  | -29 094                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-138 124</b>          | <b>-82 092</b>           |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 239                      | 350                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 797                      | 132                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>1 036</b>             | <b>482</b>               |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -550 063                 | -487 840                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -6 335                   | -2 650                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-556 398</b>          | <b>-490 490</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 29 404 025         | 28 087 367         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 14 926 909         | 14 926 909         |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 160 232          | 1 316 658          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>45 491 166</b>  | <b>44 330 934</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -9 179 380         | -8 446 689         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -731 156           | -732 691           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-9 910 536</b>  | <b>-9 179 380</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>35 580 631</b>  | <b>35 151 554</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 47 600 000         | 47 600 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 016 000          | 3 016 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 83 000 000         | 83 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 3 213 000          | 3 213 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>136 829 000</b> | <b>136 829 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 40 030 000         | 40 030 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | -14 030 000        | -14 000 000        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>26 000 000</b>  | <b>26 030 000</b>  |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 293 268            |
|        | Årets investeringar                                                   | 125 000            | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -293 268           |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>125 000</b>     | <b>0</b>           |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 553 737            | 654 389            |
|        | Övriga fordringar                                                     | 884                | 780                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>554 621</b>     | <b>655 169</b>     |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 100 502            | 73 418             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>100 502</b>     | <b>73 418</b>      |

**Not 12      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SEB                 | 2,74%            | 2025-12-28        | 2 763 438         | 0                           |
| SEB                 | 2,74%            | 2025-12-28        | 6 190 314         | 0                           |
| SEB                 | 2,74%            | 2025-12-28        | 2 763 400         | 0                           |
| SEB                 | 2,97%            | 2025-04-28        | 1 000 000         | 0                           |
| SEB                 | 2,94%            | 2025-05-28        | 500 000           | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>13 217 152</b> | <b>0</b>                    |

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 13 217 152

Kortfristig del 13 217 152

**Not 13      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Depositioner                | 132 110        | 132 110        |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 999         | 11 071         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>149 109</b> | <b>143 181</b> |

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2024-12-31      2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 242 999        | 187 602        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 732         | 19 967         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 143 388        | 145 706        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>401 119</b> | <b>353 275</b> |

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 räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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. 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK LINZANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:08:59



**MARTIN NORIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:42:01



**JOAKIM POPS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:36:51



**MARCUS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:22:15



**GORDON ROSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:18:38



**MONICA LANDERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:10:01



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:29:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:31:13



HSB – där möjligheterna bor