

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård
769622-8936

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-10 |
| Underskrifter | 10 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-19

Lars Ekholm
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård, 769622-8936 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-03-24 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2011-06-21.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Vilsta 1:5. Föreningens fastighet består av 1 hus i 2 våningsplan innehållande 7 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 912,5 kvm, och markens areal är 9 268 kvm som är upplåten med tomträtt enligt avtal med Eskilstuna kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har sitt ursprung från 1700-talet och Herrgårdens flyglar är tillbyggda på mitten av 1800-talet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen och revisorn har ej arvoderats.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-04-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Ekholm
Sami Kuivamäki
Patrik Karlsson
Lena Söderlund
Lena Lööv

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor: Fredrik Selander

Valberedning: Sara Johansson Selander och Amy Johansson

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har ej utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny eldragnin till 7 parkeringsplatser som förberedelse för installation av laddstolpar.

Två överlåtelse har skett under året.

Montering av skärmtak samt renovering av entréparti i lgh 14 A.

Beskärning av ett antal träd.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 7 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 11.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början | 19 490 000 | 203 400 | -2 111 065 | -557 496 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | | |
| Omföring av föreg. års resultat | | | -582 596 | 557 496 |
| Undehållsfond, avsättning | | 25 100 | | |
| Årets resultat | | | | -348 338 |
| Belopp vid årets slut | 19 490 000 | 228 500 | -2 693 661 | -348 338 |

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|---|----------|----------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 570 358 | 540 744 | 540 744 | 470 196 |
| Resultat efter finansiella poster | -348 338 | -557 496 | -65 101 | -374 365 |
| Soliditet, % | 67 | 69 | 69 | 69 |
| Sparande per kr/kvm | Negativt | Negativ | 253 | 29 |
| Årsavgift kr/kvm | 622 | 593 | 593 | 516 |
| Energikostnad kr/kvm | 203 | 167 | 166 | 222 |
| Räntekostnad kr/kvm | 321 | 302 | 129 | 131 |
| Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm) | 8 337 | 8 427 | 8 184 | 8 270 |
| Skuldkvot | 13 | 14 | 14 | 16 |
| Räntekänslighet | 13 | 14 | 14 | 16 |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%) | 99 | 100 | 94 | 100 |

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -2 693 661 |
| årets resultat | -348 339 |
| Summa balanserat resultat | -3 042 000 |
| disponeras för | |
| yttre underhållsfond | 25 100 |
| balanseras i ny räkning | -2 693 661 |
| Att i ny räkning överförs | -2 668 561 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 570 358 | 541 317 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 973 | 60 |
| Summa rörelseintäkter | | 573 331 | 541 377 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -323 628 | -528 404 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -33 452 | -25 487 |
| Avskrivningar | | -274 110 | -274 110 |
| Summa rörelsekostnader | | -631 190 | -828 001 |
| Rörelseresultat | | -57 859 | -286 624 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 2 061 | 4 982 |
| Räntekostnader | | -292 540 | -275 854 |
| Summa finansiella poster | | -290 479 | -270 872 |
| Resultat efter finansiella poster | | -348 338 | -557 496 |
| Årets resultat | | -348 338 | -557 496 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 24 075 967 | 24 350 077 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 075 967 | 24 350 077 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 075 967 | 24 350 077 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 29 | 29 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 11 067 | 10 899 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 11 096 | 10 928 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 343 738 | 453 593 |
| Summa kassa och bank | | 343 738 | 453 593 |
| Summa omsättningstillgångar | | 354 834 | 464 521 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 430 801 | 24 814 598 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemmarnas insatser | | 19 490 000 | 19 490 000 |
| Fond yttre underhåll | | 228 500 | 203 400 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 718 500 | 19 693 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 693 661 | -2 111 065 |
| Årets resultat | | -348 338 | -557 496 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 041 999 | -2 668 561 |
| Summa eget kapital | | 16 676 501 | 17 024 839 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 7 310 800 | 7 689 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 310 800 | 7 689 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 297 000 | - |
| Förutbetalda årsavgifter | | 47 315 | 7 012 |
| Leverantörsskulder | | 34 519 | 24 976 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 64 666 | 68 571 |
| Summa kortfristiga skulder | | 443 500 | 100 559 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 24 430 801 | 24 814 598 |

Kassaflödesanalys

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 453 593 | 454 169 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 573 331 | 541 377 |
| Finansiella intäkter | 2 061 | 4 982 |
| Minskning kortfristiga fordringar | | 39 477 |
| Ökning av kortfristiga skulder | | 37 692 |
| Ökning av långfristiga skulder | 297 000 | 300 000 |
| | 1 325 985 | 1 377 697 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnad exkl avskrivningar | -357 080 | -553 892 |
| Finansiella kostnader | -292 540 | -275 854 |
| Minskning av långfristiga skulder | | -78 400 |
| Minskning av kortfristiga skulder | | -10 881 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | -5 077 |
| | -649 620 | -924 104 |
| Likvida medel vid årets slut | 343 738 | 453 593 |

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |

Not 1 Årsavgifter och hyror

| Årsavgifter och hyror | 2025 | 2024 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 567 764 | 540 744 |
| Övrigt | 2 594 | 633 |
| Summa | 570 358 | 541 377 |

Not 2 Driftskostnader

| Fastighetskostnader | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Summa | | |
| Reparationer | | |
| Löpande underhåll | 61 042 | 306 160 |
| Trädgård | 18 539 | 4 934 |
| Summa | 79 581 | 311 094 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 150 479 | 129 686 |
| Vatten | 25 223 | 22 201 |
| Sophämtning/renhållning | 9 805 | 10 367 |
| Summa | 185 507 | 162 254 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 20 628 | 19 537 |
| Självrisk | 4 510 | |
| Tomträttsavgäld | 23 400 | 23 400 |
| Förbrukningsmaterial | 828 | |
| Övrigt | 9 173 | 12 119 |
| Summa | 58 539 | 55 056 |
| TOTALA DRIFTSKOSTNADER | 323 628 | 528 404 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Kontorsomkostnader | | 124 |
| Datakommunikation | 397 | |
| Portokostnader | 87 | 54 |
| Förvaltningskostnader | 30 000 | 22 374 |
| Bankkostnader | 2 968 | 2 936 |
| Summa | 33 452 | 25 488 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 27 405 825 | 27 405 825 |
| | 27 405 825 | 27 405 825 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 055 748 | -2 781 638 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -274 110 | -274 110 |
| | -3 329 858 | -3 055 748 |
| Redovisat värde vid årets slut | 24 075 967 | 24 350 077 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 7 800 000 | 7 400 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 1 026 000 | 969 000 |
| | 8 826 000 | 8 369 000 |

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 297 000 | 378 400 |
| Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen | 7 310 800 | 1 513 600 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | | 5 797 200 |
| | 7 607 800 | 7 689 200 |

| Banklån | Belopp 2025-12-31 | Villkor lån | Ränta |
|---------------------|----------------------|-------------|-------|
| Stadshypotek 242568 | 7 310 800 | 2027-01-30 | 3,87% |
| Stadshypotek 281125 | 297 000 | 2026-09-30 | 3,03% |
| | 7 607 800 | | |

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna räntor | 48 655 | 50 475 |
| Upplupna kostnader | 16 011 | 18 096 |
| Skellefteåkraft 5.774 kr samt EEM 10.238 kr | | |
| | 64 666 | 68 571 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Vilsta 1:5 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsebeslut beträffande omläggning av lån till fast 1 års ränta till 2,73%.

Nu underhållsplan kommer att arbetas fram under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Lars Ekholm
Ordförande

Patrik Karlsson
Ledamot

Sami Kuivamäki
Ledamot

Lena Söderlund
Ledamot

Min revisionsberättelse det datum som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Selander
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Vilsta Herrgård.pdf

(102057 byte)
SHA-512: 741d8bc5d69202737a016169057388342f3da
bc1ff532dd48752aaecd0d33e4fd50f2bc7082a6acadd6
46d213b79f6990db132aa83de9174d12d4c682e1443ea

Underskrifter

2026-04-09 08:19:08 (CET)



Lars Ekholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 18:46:00 (CET)



Lena Birgitta Söderlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:42:04 (CET)



Patrik Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 12:35:03 (CET)



Sami Kuivamäki

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 10:45:40 (CET)



Fredrik Selander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Vilsta Herrgård

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d05028485adeaa7694de1f8b95bf94afec11f8f0467123215be0da3175e06ff119673b1ff9223676fce6331f848cc7495bb1081012c1bd39552eca7ee48a24da



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård, org.nr: 769622-8936

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Fredrik Selander
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf
(194 168 byte)
SHA-512: 2631d023398da2b037af6523aca83b1b5ca08
bec606f01cad0405fb4d1ca314db98417fcd0de392edf
79742c85da66fa034a623551be5a5db70f549e85de221

Underskrifter

2026-04-15 11:18:50 (CET)



Fredrik Selander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
8f6da047b0faf753c9688078d7c083f883dd3fc44e04544a8214328216d01179d85affba29d7fa181716b11383a85bf22380376007c8d7289d84ae5e83777162



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.