



Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Sunna

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. 19

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 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
Lunds Östra 2	1999	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 7 319 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 298 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ole Elgström	Ordförande
Carl-Johan Axskjöld	Styrelseledamot
Magnus Ask Olsson	Styrelseledamot
Malin Ask	Styrelseledamot
Bertil Hedsund	Styrelseledamot
Tomas Claesson	Suppleant
Bengt Särnstrand	Suppleant
Andreas Malmborg	Suppleant (avgått under året)

Valberedning

Göran Svensson
Elisabet Joelson
Ingrid Dahlgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av ordföranden och finansansvarig i förening

Revisorer

Viveca Hanholt Revisor Innecta AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021-2023	●	Målning av Villan och Lidret
2022	●	Uppgradering av laddstolpar
2024	●	Infört Gemensam el
2025	●	Byte av takfönster

Planerade underhåll

2026	●	Byte av låssystem
		Omläggning av uppfart

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme och el	Kraftringen
Internet och TV	Tele2
Teknisk förvaltning	Veterankraft AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen strävar efter vara ett premiumboende i Lund med stor gemenskap och med stabila förutsägbara avgifter

Ekonomi styrs främst genom en 30-årig extern underhållsplan. Denna plan ligger till grund för en 5 årig budget med ett neutralt kassaflöde över perioden.

Målet är att ha cirka en årsavgift i likvida medel för att kunna jämna ut kostnader mellan åren under en kommande 5 års period.

Våra lån är fördelade på 50% rörlig och 50% bunden ränta. Den bundna lånedelen är uppdelad på 2 lika delar med olika omskrivningsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultatet för 2025 är 1,1 Mkr bättre än budget. Främsta orsaken till det förbättrade resultatet är lägre räntekostnader och framflyttade större underhåll. Likviditeten har förbättrats med 1,0 Mkr vilket kommer att utnyttjas för underhållet 2026 och framåt.

Vår låneportfölj på 74,9 Mkr är placerad hos SEB. Den genomsnittliga räntan på hela lånebeloppet har varit 2,2 %. Kontakten med SEB upprätthålls fortlöpande av representanter för styrelsen, liksom diskussioner med vår revisor

Föreningen genomförde under hösten 2024 en 30-årig underhållsplan via en extern konsultfirma. Kostnader för underhåll från denna plan har tillsammans med föreningens egna initiativ lagts in i vår 5-års-budget fram till och med 2030. Denna budget visar att vi bör kunna hålla kvar vår avgiftsnivå på ungefär samma nivå som idag och ändå ha kvar en hög likviditet vid periodens slut. Dock kommer avgiften långsiktigt att följa inflationen.

Från 2015 tillämpas en avskrivningstid på 120 år vilket medför 1 miljon kr i avskrivning per år. Den ökade avskrivningen påverkar resultatet, men inte kassaflödet vilket är en viktigare parameter för vår förening. Föreningen har en mycket bra likviditet, som dessutom har ökat under året eftersom kassaflödet blev bättre än budget.

Enligt styrelsens beslut kommer avgifterna inte att höjas 2026, utan ligger kvar på samma nivå som tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 080 113	6 840 249	6 263 944	6 222 634
Resultat efter fin. poster	109 896	-48 791	-273 778	-18 142
Soliditet (%)	47	47	47	48
Yttre fond	4 649 010	4 546 380	4 546 380	4 546 380
Taxeringsvärde	204 923 000	199 950 000	199 950 000	199 950 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	861	774	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	92,1	86,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 239	10 239	10 239	10 239
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 031	9 031	9 031	9 031
Sparande / kvm totalyta, kr	216	132	201	270
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	26	28	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	131	111	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	21	16	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	178	155	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	3,25	2,46	-
Räntekänslighet (%)	11,61	11,89	13,22	-

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 el (totalt 159 955 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	67 901 100	-	-	67 901 100
Fond, yttre underhåll	4 546 380	-43 750	146 380	4 649 010
Balanserat resultat	-3 766 218	-5 041	-146 380	-3 917 639
Årets resultat	-48 791	48 791	109 896	109 896
Eget kapital	68 632 471	0	109 896	68 742 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 771 259
Årets resultat	109 896
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 380
Totalt	-3 807 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	676 000
Balanseras i ny räkning	-3 131 743

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 080 114	6 840 249
Övriga rörelseintäkter	3	72 884	5 349
Summa rörelseintäkter		7 152 998	6 845 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 086 854	-3 322 683
Övriga externa kostnader	9	-302 891	-251 858
Personalkostnader	10	-150 840	-119 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 964	-1 004 364
Summa rörelsekostnader		-5 554 548	-4 698 450
RÖRELSERESULTAT		1 598 449	2 147 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156 911	240 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 645 465	-2 436 123
Summa finansiella poster		-1 488 554	-2 195 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 896	-48 791
ÅRETS RESULTAT		109 896	-48 791

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	133 672 307	134 666 063
Markanläggningar	13	307 776	318 384
Maskiner och inventarier	14	182 325	191 925
Pågående projekt	15	600 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 762 408	135 176 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 765 908	135 179 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17 953
Övriga fordringar	17	2 747 057	2 143 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	155 316	45 642
Summa kortfristiga fordringar		2 902 373	2 207 339
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 932 679	7 581 857
Summa kassa och bank		7 932 679	7 581 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 835 052	9 789 195
SUMMA TILLGÅNGAR		145 600 960	144 969 068

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 901 100	67 901 100
Fond för yttre underhåll		4 649 010	4 546 380
Summa bundet eget kapital		72 550 110	72 447 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 917 639	-3 766 218
Årets resultat		109 896	-48 791
Summa fritt eget kapital		-3 807 743	-3 815 009
SUMMA EGET KAPITAL		68 742 367	68 632 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	18 500 000	37 000 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	37 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	56 440 000	37 940 000
Leverantörsskulder		982 171	467 208
Skatteskulder		8 795	15 832
Övriga kortfristiga skulder		50 524	50 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	877 103	863 030
Summa kortfristiga skulder		58 358 593	39 336 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 600 960	144 969 068

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 598 449	2 147 149
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 013 964	1 004 364
	2 612 413	3 151 513
Erhållen ränta	100 789	240 183
Erlagd ränta	-1 653 454	-2 466 268
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 059 748	925 428
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 138	-80 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	529 985	405 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 577 595	1 250 434
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-600 000	-191 925
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-600 000	-191 925
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	977 595	1 058 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 678 875	8 620 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 656 471	9 678 875

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Sunna 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	0,92 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	6 295 968	6 295 968
Hysesintäkter garage	257 700	259 600
Hysesintäkter förråd	16 600	18 000
El, moms	159 955	0
Elintäkter laddstolpe moms	20 667	29 754
Gemensamhetslokal	302 080	225 702
Övernattnings-/gästlägenhet	14 500	0
Dröjsmålsränta	0	804
Pantsättningsavgift	2 940	2 817
Överlåtelseavgift	8 820	7 165
Administrativ avgift	882	441
Öres- och kronutjämnning	2	-2
Summa	7 080 114	6 840 249

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	24 921	0
Försäkringsersättning	42 532	5 349
Återbäring försäkringsbolag	5 431	0
Summa	72 884	5 349

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	332 847
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 937	31 556
Fastighetsskötsel gård enl avtal	220 044	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	69 191	91 934
Larm och bevakning	851	11 876
Städning enligt avtal	109 754	102 345
Städning utöver avtal	34 810	45 407
Hissbesiktning	7 313	12 124
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 135	33 825
Brandskydd	11 370	34 252
Bevakning	9 416	8 866
Gårdkostnader	20 916	25 204
Gemensamma utrymmen	28 430	22 127
Garage/parkering	5 056	0
Snöröjning/sandning	79 850	93 905
Serviceavtal	31 441	18 286
Mattvätt/Hyrmattor	18 758	16 801
Fordon	106 500	0
Förbrukningsmaterial	37 629	12 009
Summa	829 400	893 363

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 256	0
Dörrar och lås/porttele	27 188	98 969
Övriga gemensamma utrymmen	97 749	0
VVS	39 131	20 084
Värmeanläggning/undercentral	2 965	0
Ventilation	172 638	73 459
Elinstallationer	31 652	46 235
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 722
Hissar	16 994	0
Mark/gård/utemiljö	8 919	43 113
Garage/parkering	1 400	14 038
Vattenskada	53 189	166 030
Skador/klotter/skadegörelse	16 293	10 244
Summa	475 374	475 894

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	43 750
Fönster	676 000	0
Summa	676 000	43 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	414 108	212 035
Uppvärmning	939 096	1 005 837
Gas	79 184	77 558
Vatten	228 038	178 036
Sophämtning/renhållning	109 764	129 599
Summa	1 770 190	1 603 065

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 232	86 740
Kabel-TV	131 368	94 421
Fastighetsskatt	131 290	125 450
Summa	335 890	306 611

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 790	5 755
Inkassokostnader	521	533
Revisionsarvoden extern revisor	7 500	7 500
Styrelseomkostnader	4 822	7 817
Fritids och trivselkostnader	24 803	26 509
Föreningskostnader	18 926	488
Förvaltningsarvode enl avtal	140 280	125 494
Överlåtelsekostnad	12 348	10 030
Pantsättningskostnad	4 410	3 440
Administration	6 293	7 853
Konsultkostnader	72 559	56 438
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Summa	302 891	251 858

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	80 000
Övriga arvoden	27 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	23 840	15 545
Summa	150 840	119 545

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 645 465	2 436 123
Summa	1 645 465	2 436 123

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 017 500	148 017 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 017 500	148 017 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 351 437	-12 357 681
Årets avskrivning	-993 756	-993 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 345 193	-13 351 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 672 307	134 666 063
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 923 000	131 950 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	68 000 000
Summa	204 923 000	199 950 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	424 500	424 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	424 500	424 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 116	-95 508
Årets avskrivning	-10 608	-10 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 724	-106 116
Utgående restvärde enligt plan	307 776	318 384

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	338 056	146 131
Årets inköp	0	191 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 056	338 056
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 131	-146 131
Årets avskrivning	-9 600	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-155 731	-146 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 325	191 925

NOT 15, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	600 000	0
Summa pågående arbeten	600 000	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 219	4 690
Momsavräkning	11 046	38 906
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 129
Transaktionskonto	1 665 400	1 026 719
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 747 057	2 143 744

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 396	11 209
Förutbet försäkr premier	36 610	0
Förutbet kabel-TV	13 215	12 951
Förutbet bredband	20 093	18 883
Upplupna intäkter	17 879	2 599
Upplupna ränteintäkter	56 123	0
Summa	155 316	45 642

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	0,83 %	18 500 000	18 500 000
SEB	2028-10-28	2,66 %	18 500 000	18 500 000
SEB	2026-10-28	2,22 %	37 940 000	37 940 000
Summa			74 940 000	74 940 000
Varav kortfristig del			56 440 000	37 940 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 940 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	37 775	61 159
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 525	0
Uppl kostn el	43 869	35 437
Uppl kostnad Värme	78 258	77 576
Uppl kostn räntor	57 818	65 807
Uppl kostn vatten	19 365	14 056
Uppl kostnad Sophämtning	9 128	9 567
Uppl kostnad arvoden	59 750	39 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 726	12 489
Förutbet hyror/avgifter	546 889	547 189
Summa	877 103	863 030

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 198 900	80 198 900

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av nytt låssystem påbörjades i slutet av 2025 och beräknas vara klart under första kvartalet 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Lund

Bertil Hedsund
Styrelseledamot

Carl-Johan Axskjöld
Styrelseledamot

Magnus Ask Olsson
Styrelseledamot

Malin Ask
Styrelseledamot

Ole Elgström
Ordförande

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

Innecta AB
Viveca Hanholt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 10:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 15:44

DOCUMENT ID:

rykpkUFsZI

ENVELOPE ID:

H1kTkLYobg-rykpkUFsZI

DOCUMENT NAME:

Brf Villa Sunna, 716439-6561 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

8d5137bdfcea560d2baf6d31f850e68c10fb043bfd31231
0d9e03e119542b6ce48bc773998426f68c43a096c68b01
1545d4c66a26be317271818fe488538fdfa

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLE OSSIAN ELGSTRÖM ole.elgstrom@villasunna.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:02 31.03.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.131.194
2. Malin Ann-Charlotte Ask malin.ask@villasunna.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:16 31.03.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.139.212
3. BERTIL HEDSUND bertil.hedsund@villasunn a.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:46 01.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.172.220
4. Carl-Johan Torsten Axskjöld axskjold@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 17:26 01.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.65.148
5. Magnus Stefan Åke Olsson magnus.ask.olsson@villa sunna.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:23 07.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
6. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.s e	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:55 08.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Villa Sunna, 716439-6561. För räkenskapsåret 2025 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund enligt den digitala signaturen

Viveca Hanholt



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 15:44

DOCUMENT ID:

ryJa1UKsZg

ENVELOPE ID:

rJJTKUYjbl-ryJa1UKsZg

DOCUMENT NAME:

villa sunna 2025.pdf

1 page

SHA-512:

c64eccb411d6a397bf8058f4fa3d855915b694be6eafd1e
3026634576b2887108f5bd03c76d66e76c6f938446f750
27ebe7a018755cf5b98cc17854f082a0e4b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viveca Margareta Hanholt	Signed	08.04.2026 10:56	eID	Swedish BankID
viveca.hanholt@innecta.se	Authenticated	08.04.2026 10:55	Low	IP: 98.128.130.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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