

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård

769622-8936

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård, 769622-8936 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sami Kuivamäki

Lars Ekholm

Patrik Karlsson

Hans Johansson

Lena Lööw

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 5 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Även en extra stämma har hållits.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Isolering av golv i vardagsrummet i lägenhet 593-003.

Lägenhet 593-001 har bytt ägare.

Allmänt eget underhåll på gård och byggnad.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 7 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13.

Under räkenskapsåret har 1 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	182 800	-2 025 364	-65 101
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		20 600	-85 701	65 101
Årets resultat				-557 496
Belopp vid årets slut	19 490 000	203 400	-2 111 065	-557 496

Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	540 744	540 744	470 196	470 196
Resultat efter finansiella poster	-557 496	-65 101	-374 365	-205 313
Soliditet, %	69	69	69	-
Sparande per kr/kvm	Negativ	253	29	-
Årsavgift kr/kvm	593	593	516	516
Energikostnad kr/kvm	167	166	222	194
Räntekostnad kr/kvm	302	129	131	132
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 427	8 184	8 270	8 360
Skuldkvot	14	14	16	-
Räntekänslighet	14	14	16	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, 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	-2 111 065
årets resultat	-557 496
Summa balanserat resultat	-2 668 561
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	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	540 744	540 744
Övriga rörelseintäkter		633	36 969
Summa rörelseintäkter		541 377	577 713
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-553 891	-255 205
Avskrivningar		-274 110	-274 058
Summa rörelsekostnader		-828 001	-529 263
Rörelseresultat		-286 624	48 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 982	4 254
Räntekostnader		-275 854	-117 805
Summa finansiella poster		-270 872	-113 551
Resultat efter finansiella poster		-557 496	-65 101
Årets resultat		-557 496	-65 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	24 350 077	24 624 187
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		24 350 077	24 624 187
Summa anläggningstillgångar		24 350 077	24 624 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 899	10 242
Summa kortfristiga fordringar		10 928	10 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		453 593	454 169
Skattekonto		-	35 085
Summa kassa och bank		453 593	489 254
Summa omsättningstillgångar		464 521	499 496
SUMMA TILLGÅNGAR		24 814 598	25 123 683

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		19 490 000	19 490 000
Fond yttre underhåll		203 400	182 800
Summa bundet eget kapital		19 693 400	19 672 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 111 065	-2 025 364
Årets resultat		-557 496	-65 101
Summa fritt eget kapital		-2 668 561	-2 090 465
Summa eget kapital		17 024 839	17 582 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	7 689 200	7 467 600
Summa långfristiga skulder		7 689 200	7 467 600
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter		7 012	13 012
Leverantörsskulder		24 976	18 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	68 571	42 517
Summa kortfristiga skulder		100 559	73 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 814 598	25 123 683

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likvida medel vid årets början	454 169	400 911
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	541 377	577 713
Finansiella intäkter	4 982	4 254
Minskning kortfristiga fordringar	39 477	25 951
Ökning av kortfristiga skulder	37 692	22 893
Ökning av långfristiga skulder	300 000	
	1 377 697	1 031 722
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-553 892	-255 205
Finansiella kostnader	-275 854	-117 805
Minskning av långfristiga skulder	-78 400	-78 400
Minskning av kortfristiga skulder	-10 881	-84 919
Ökning av kortfristiga fordringar	-5 077	-41 224
	-924 104	-577 553
Likvida medel vid årets slut	453 593	454 169

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	2024	2023
Årsavgifter	540 732	540 744
Övrigt	633	
Diverse inkomster (Elstöd samt återbäring Länsförsäkringar)		36 969
Summa	541 365	577 713

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	306 160	11 250
Trädgård	4 934	10 740
Summa	311 094	21 990

Taxebundna kostnader

El	129 686	129 617
Vatten	22 201	22 215
Sophämtning/renhållning	10 367	16 181
Summa	162 254	168 013

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 537	17 278
Tomträttsavgäld	23 400	23 400
Förbrukningsmaterial		385
Övrigt	12 119	5 961
Summa	55 056	47 024

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	528 404	237 028
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	124	56
Portokostnader	54	15
Förvaltningskostnader	22 374	15 256
Bankkostnader	2 936	2 850
Summa	25 488	18 177

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 405 825	27 405 825
	27 405 825	27 405 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 781 638	-2 507 580
-Årets avskrivning enligt plan	-274 110	-274 058
	-3 055 748	-2 781 638
Redovisat värde vid årets slut	24 350 077	24 624 187
 Taxeringsvärde byggnader:	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark:	969 000	969 000
	8 369 000	8 369 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	378 400	78 400
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 513 600	313 600
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	5 797 200	7 075 600
	7 689 200	7 467 600

Lån med villkor "var tredje månad" samt lån med förfallodatum under 2025 anses amorteras under året.

Banklån	Belopp 2024-12-31	Villkor lån	Räntesats
Stadshypotek 242568	7 389 200	2026-01-30	3,870%
Stadshypotek 281125	300 000	var 3:e månad	3,030%
	7 689 200		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	50 475	19 540
Upplupna kostnader	18 096	22 977
Skellefteåkraft 7 423 kr samt EEM 10 673 kr		
	68 571	42 517

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i
fastigheten Vilsta 1:5

8 000 000

Eventalförpliktelser

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgiften till föreningen höjdes med 5% per den 2025-01-01.

Underskrifter

Eskilstuna den

Sami Kuivamäki

Lars Ekholm

Patrik Karlsson

Hans Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Fredrik Selander
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 juni 2025



Årsredovisning 2024 Brf Vilsta Herrgård.pdf

(125125 byte)

SHA-512: dbb2811e0d354d8a200df9b5293be269f5106
d5ae963c30c192bfb19a5f345c5a87a10dc9618eb47080
bb5acc18645354fd4ea8291db0b752c434528e2a5b958

Underskrifter

2025-05-28 15:34:22 (CET)



Hans Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-30 09:32:11 (CET)



Lars Ekholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-30 09:37:08 (CET)



Lars Patrik Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 12:16:30 (CET)



Sami Kuivamäki

Undertecknat med SMS

2025-06-03 12:44:49 (CET)



Fredrik Selander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 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:

1cb8b849f9a5490338075b447274f4f88b78ab6bc0103cea4ea6ab3e781f8ebd2ac26828411a1ca1a41dbe2bedecffca5bd1fc0e2b96bd34b466172be093aa
96

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Vilsta Herrgård org.nr: 769622-8936

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Fredrik Selander

Följande handlingar har undertecknats den 22 mars 2025



Revisionsberättelse 2024 Brf Vilsta
Herrgård.pdf

(44089 byte)
SHA-512: e8f894fedc88abbd5348e98b511c97471282c
8566a64ca54868483d9f97a9b10e0493e4d666f376e494
b3138636c36427e4795029cbd0d5c22b276c500cc0976

Underskrifter

2025-03-22 14:01:18 (CET)



Fredrik Selander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

73d370430bd880ff24c120a9420bfd60ae8538370eca2c3315b99d99b452252ba224f651f5fee78a0cfa2ccba3581542f9ec6afaa3b7bfe7df336f9bd81cedf



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.