

# Årsredovisning

för

## Brf Viljan

763500-0222

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2   |
| Resultaträkning        | 3     |
| Balansräkning          | 4-5   |
| Kassaflödesanalys      | 6     |
| Noter                  | 7-10  |
| Revisionsberättelse    | 11-12 |

Styrelsen för Brf Viljan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att förvärva och besitta fastigheten Surte 1:142 i Surte, Nödinge socken, samt att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämnes bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Surte.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Surte 1:142 i Ale kommun.  
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos fastighetsbolaget Länsförsäkringar. På tomten har uppförts byggnad omfattande 10 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 636 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Fastighetens tekniska status**

Ingen avsättning till fond har gjorts under året.

#### **Större arbeten som har utförts under året**

Föreningen har anlitat Låssmeden Sven Alexandersson AB för byte av dörrstängare samt bytt programmeringskod och användarkod. Allt i Mark Göteborg AB har anlitats för inköp av makadam och natursingel samt Stena Recycling har anlitats för bortforsling av förorenad jord.

#### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades 1951-05-26.

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                    |           |            |
|--------------------|-----------|------------|
| Daniel Klarin      | Ledamot   | Ordförande |
| Bernhard Hadenäs   | Ledamot   |            |
| Jani Kukko         | Ledamot   |            |
| Martin Ståhl       | Ledamot   |            |
| Malin Birknäs      | Suppleant |            |
| Christoffer Thorén | Suppleant |            |

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Owe Teichter

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter per kvm               | 627         | 627         | 545         | 545         |
| Resultat efter finansiella poster | 22          | 27          | 60          | 90          |
| Soliditet (%)                     | 11,5        | 10,2        | 8,5         | 4,9         |
| Skuldränta (%)                    | 4,9         | 4,7         | 2,4         | 1,4         |
| Skuldsättning per kvm             | 2 095       | 2 123       | 2 149       | 2 172       |
| Sparande kr per kvm               | 94          | 78          | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)               | 3           | 3           | 0           | 0           |
| Energiskostnad kr per kvm         | 153         | 271         | 0           | 0           |

#### **Förändringar i eget kapital**

|  | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 20 000                        | 4 648                               | 109 231                        | 27 147                    | <b>161 026</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                               |                                     | 27 147                         | -27 147                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                             |                               |                                     |                                | 22 011                    | <b>22 011</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>20 000</b>                 | <b>4 648</b>                        | <b>136 378</b>                 | <b>22 011</b>             | <b>183 037</b> |

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 136 378        |
| årets vinst                                 | 22 011         |
|   | <b>158 389</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 158 389        |
|   | <b>158 389</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 461 329                           | 477 333                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |            | <b>461 329</b>                    | <b>477 333</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -332 395                          | -346 219                          |
| Personalkostnader   |            | -200                              | 0                                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -38 021                           | -38 021                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-370 616</b>                   | <b>-384 240</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>90 713</b>                     | <b>93 093</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 722                               | 593                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -69 424                           | -66 539                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-68 702</b>                    | <b>-65 946</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>22 011</b>                     | <b>27 147</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>22 011</b>                     | <b>27 147</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>22 011</b>                     | <b>27 147</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 4          | 1 166 469         | 1 196 405         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 5          | 161 700           | 169 785           |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 6          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>1 328 169</b>  | <b>1 366 190</b>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          |            | 3 056             | 2 670             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>3 056</b>      | <b>2 670</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>1 331 225</b>  | <b>1 368 860</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 0                 | 6 924             |
| Övriga fordringar                               |            | 363               | 760               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 16 931            | 14 611            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>17 294</b>     | <b>22 295</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |            | 242 026           | 192 133           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>242 026</b>    | <b>192 133</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>259 320</b>    | <b>214 428</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>1 590 545</b>  | <b>1 583 288</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 20 000            | 20 000            |
| Underhållsfond                               |            | 4 648             | 4 648             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>24 648</b>     | <b>24 648</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 136 378           | 109 230           |
| Årets resultat                               |            | 22 011            | 27 147            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>158 389</b>    | <b>136 377</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>183 037</b>    | <b>161 025</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 1 332 380         | 1 350 484         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 332 380</b>  | <b>1 350 484</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 18 990            | 5 917             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 56 138            | 65 862            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>75 128</b>     | <b>71 779</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 590 545</b>  | <b>1 583 288</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   |            | 90 713                            | 93 093                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 38 021                            | 38 021                            |
| Erhållen ränta  |            | 13                                | 24                                |
| Erlagd ränta  |            | -72 172                           | -61 496                           |
| Betald inkomstskatt   |            | 397                               | 1 054                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>56 972</b>                     | <b>70 696</b>                     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | 6 924                             | -774                              |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -2 320                            | -572                              |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | 13 073                            | -16 642                           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -6 975                            | 15 391                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>67 674</b>                     | <b>68 099</b>                     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering lån  |            | -18 104                           | -16 401                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-18 104</b>                    | <b>-16 401</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>49 570</b>                     | <b>51 698</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 192 133                           | 421 380                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>241 703</b>                    | <b>473 078</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <u>Avskrivningar</u> | <u>År</u> |
|----------------------|-----------|
| Byggnader            | 50        |
| Relining             | 50        |
| Värmepump            | 25        |
| Byggnadsinventarier  | 10        |

### Not 2 Nettoomsättning

|                | 2024           | 2023           |
|----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter  | 398 820        | 398 820        |
| Garageintäkter | 21 109         | 21 462         |
| Fiber          | 41 400         | 41 400         |
| Elstöd         |                | 15 651         |
|                | <b>461 329</b> | <b>477 333</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Vatten och avlopp                      | 33 464         | 27 955         |
| Städning och renhållning               | 16 755         | 15 881         |
| Fastighetsskatt/avgift                 | 16 300         | 16 490         |
| Fastighetsförsäkringspremier           | 20 117         | 20 408         |
| Vägavgifter                            | 11 400         | 11 400         |
| Fiber/TV                               | 41 385         | 41 376         |
| El för drift                           | 63 970         | 144 452        |
| Reparation och underhåll               | 36 915         | 12 938         |
| Utemiljö(plantering, växter, parkbänk) | 12 506         | 0              |
| Ersättningar till revisor              | 3 150          | 3 000          |
| Övriga föreningskostnader              | 3 987          | 2 346          |
| Redovisningstjänster                   | 28 602         | 27 370         |
| Teknisk förvaltning                    | 8 073          | 5 225          |
| Bankkostnader                          | 1 962          | 1 537          |
| Konsultkostnader                       | 0              | 2 603          |
| Förbrukningsinventarier                | 13 530         | 13 238         |
| Övrigt fastigheten                     | 20 278         | 0              |
|  | <b>332 394</b> | <b>346 219</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 496 827         | 1 215 608         |
| Inköp   |                   | 281 219           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 496 827</b>  | <b>1 496 827</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -300 422          | -270 486          |
| Årets avskrivningar                             | -29 936           | -29 936           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-330 358</b>   | <b>-300 422</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 166 469</b>  | <b>1 196 405</b>  |

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 557 066           | 557 066           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>557 066</b>    | <b>557 066</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -387 281          | -379 196          |
| Årets avskrivningar                             | -8 085            | -8 085            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-395 366</b>   | <b>-387 281</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>161 700</b>    | <b>169 785</b>    |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 68 289            | 68 289            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>68 289</b>     | <b>68 289</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -68 289           | -68 289           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-68 289</b>    | <b>-68 289</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank 265.837.581-7               | 4,959          | 2025-01-28                | 256 500                  | 256 500                  |
| Swedbank 275.322.480-3               | 4,150          | 2025-01-28                | 1 009 532                | 1 009 532                |
| Swedbank 285.293.155-5               | 4,410          | 2025-08-25                | 66 348                   | 84 452                   |
|                                      |                |                           | <b>1 332 380</b>         | <b>1 350 484</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 1 332 380                | 1 282 433                |

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 18 104 kr amorterats.

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Avgifter januari    | 38 339        | 21 082        |
| Räntekostnader      | 9 929         | 12 677        |
| Ale El december     | 4 038         | 22 450        |
| Fortum december     | 3 832         | 4 427         |
| Teknisk förvaltning | 0             | 5 226         |
|                     | <b>56 138</b> | <b>65 862</b> |

Surte 2025 - 04-27

Daniel Klarin  
Ordförande



Bernhard Hadenäs  
Ledamot



Jani Kukko  
Ledamot



Martin Ståhl  
Ledamot



### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-04



Owe Teichter  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Viljan, 763500-0222**

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viljan för räkenskapsåret 2024.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viljan för räkenskapsåret 2024.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2025- 05-04



Owe Teichter  
Revisor