

Årsredovisning

för

Brf Viljan

763500-0222

Räkenskapsåret

2025

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 2025.
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

Inga större arbeten har utförts under året förutom vanligt underhållsarbete av fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Ett nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning har upprättats med SBC med start 2026-01-01.

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	
Louise Petersson	Ledamot	
Martin Ståhl	Ledamot	
Malin Birknäs	Suppleant	
Christoffer Thorén	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor

Owe Teichter

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter per kvm	643	627	627	545
Resultat efter finansiella poster	106	22	27	60
Soliditet (%)	17,4	11,5	10,2	8,5
Skuldränta (%)	3,6	4,9	4,7	2,4
Skuldsättning per kvm	2 071	2 095	2 123	2 149
Sparande kr per kvm	226	94	78	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0
Energiskostnad kr per kvm	159	153	271	0

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000	4 648	136 378	22 011	183 037
Disposition av föregående års resultat:			22 011	-22 011	0
Årets resultat				106 029	106 029
Belopp vid årets utgång	20 000	4 648	158 389	106 029	289 066

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	158 389
årets vinst	106 029
	264 418

disponeras så att	
i ny räkning överföres	264 418
	264 418

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	471 565	461 329
Summa rörelseintäkter		471 565	461 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-277 711	-332 395
Personalkostnader		-149	-200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 021	-38 021
Summa rörelsekostnader		-315 881	-370 616
Rörelseresultat		155 685	90 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 703	-69 424
Summa finansiella poster		-49 655	-68 702
Resultat efter finansiella poster		106 029	22 011
Resultat före skatt		106 029	22 011
Årets resultat		106 029	22 011

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 136 533	1 166 469
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	153 615	161 700
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 290 148	1 328 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 916	3 056
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 916	3 056
Summa anläggningstillgångar		1 293 064	1 331 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 699	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 228	16 931
Summa kortfristiga fordringar		55 927	17 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		314 958	242 026
Summa kassa och bank		314 958	242 026
Summa omsättningstillgångar		370 885	259 320
SUMMA TILLGÅNGAR		1 663 949	1 590 545

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		20 000	20 000
Underhållsfond		4 648	4 648
Summa bundet eget kapital		24 648	24 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		158 389	136 378
Årets resultat		106 029	22 011
Summa fritt eget kapital		264 418	158 389
Summa eget kapital		289 066	183 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 317 295	1 332 380
Summa långfristiga skulder		1 317 295	1 332 380
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 941	18 990
Skatteskulder		583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	53 064	56 138
Summa kortfristiga skulder		57 588	75 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 663 949	1 590 545

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		155 684	90 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		38 021	38 021
Erhållen ränta		48	13
Erlagd ränta		-51 906	-72 172
Betald inkomstskatt		683	397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		142 530	56 972
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	6 924
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 733	-2 320
Förändring av leverantörsskulder		-15 049	13 073
Förändring av kortfristiga skulder		-870	-6 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 878	67 674
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-15 085	-18 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 085	-18 104
Årets kassaflöde		72 793	49 570
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		242 026	192 133
Likvida medel vid årets slut		314 819	241 703

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

	2025	2024
Hysesintäkter	409 165	398 820
Garageintäkter	21 000	21 109
Fiber	41 400	41 400
	471 565	461 329

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	34 489	33 464
Städning och renhållning	16 470	16 755
Fastighetskatt/avgift	17 240	16 300
Fastighetsförsäkringspremier	20 189	20 117
Väavgifter	13 200	11 400
Fiber/TV	41 476	41 385
El för drift	66 771	63 970
Reparation och underhåll	19 225	36 915
Utemiljö(plantering, växter, parkbänk)	0	12 506
Ersättningar till revisor	3 300	3 150
Övriga föreningskostnader	5 273	3 987
Redovisningstjänster	29 622	28 602
Teknisk förvaltning	8 385	8 073
Bankkostnader	2 071	1 962
Förbrukningsinventarier	0	13 530
Övrigt fastigheten	0	20 278
	277 711	332 394

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 496 827	1 496 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 496 827	1 496 827
Ingående avskrivningar	-330 358	-300 422
Årets avskrivningar	-29 936	-29 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 294	-330 358
Utgående redovisat värde	1 136 533	1 166 469

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	557 066	557 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	557 066	557 066
Ingående avskrivningar	-395 366	-387 281
Årets avskrivningar	-8 085	-8 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-403 451	-395 366
Utgående redovisat värde	153 615	161 700

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 289	68 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 289	68 289
Ingående avskrivningar	-68 289	-68 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 289	-68 289
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 265.837.581-7	4,008	2026-01-28	256 500	256 500
Swedbank 275.322.480-3	3,199	2026-01-28	1 009 532	1 009 532
Swedbank 285.293.155-5	3,342	2026-08-25	51 263	66 348
			1 317 295	1 332 380
Kortfristig del av långfristig skuld			1 317 295	1 332 380

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 15 085 kr amorterats.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter januari	38 436	38 339
Räntekostnader	7 726	9 929
Ale El december	3 967	4 038
Fortum december	2 936	3 832
	53 065	56 138

Surte 2026 - 05-17

Daniel Klarin
Ordförande



Bernhard Hadenäs
Ledamot



Jani Kukko
Ledamot



Louise Petersson
Ledamot



Martin Ståhl
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26



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 2025.

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 revisionssed 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 2025 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 2025.

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 2026- 05-26



Owe Teichter
Revisor