



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viljan

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. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-11 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
ROSENLUND 15	1944	MALMÖ
VÄSTMANLAND 13	1944	MALMÖ
VÄSTMANLAND 14	1944	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944-1945 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 5 594 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 694 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Mårten Ephraim Hagerstad	Kassör
Emin Karaman	Styrelseledamot
Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld	Styrelseledamot
Toke Nordbo	Styrelseledamot
Anna Karolina Bokström	Ordförande

Valberedning

Styrelse

Firmateckning

Föreningen tecknas av 2 styrelsemedlemmar tillsammans

Revisorer

Filip Lundberg Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2024.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Byte avfuktare

Avtal med leverantörer

Rättfälla Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Vi har genomfört gemensam el med imd till var medlem.

Tecknat nytt avtal med teknisk förvaltaren (Wasabi)

Bytt en tvättmaskin som föll för ålder och slitage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 lån har under året omsatts.

Styrelsen har satt el priset till 1,50:-/kWh till att börja med eftersom inkopplingen blev i början av hösten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Tecknat avtal med E.L. System AB för inläsning och transport av imd.

Tecknat nytt avtal med teknisk förvaltaren (Wasabi)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 143 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 345 642	5 097 488	4 947 039	4 062 578
Resultat efter fin. poster	268 183	771 938	1 367 086	425 387
Soliditet (%)	13	12	9	4
Yttre fond	6 308 107	5 020 108	4 269 436	3 470 724
Taxeringsvärde	81 665 000	69 819 000	69 819 000	69 819 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	952	721	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	77,19	98,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 101	4 298	4 373	4 650
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 028	4 251	4 355	4 630
Sparande / kvm totalyta, kr	195	184	292	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	30	29	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	188	163	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	74	58	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	292	250	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,96	2,16	-
Räntekänslighet (%)	4,30	5,96	4,93	-

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 48 331 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	178 611	-	-	178 611
Upplåtelseavgifter	609 174	-	-	609 174
Fond, yttre underhåll	5 020 108	-100 283	1 388 282	6 308 107
Uppskrivningsfond	12 266 000	-	-	12 266 000
Reservfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-15 700 313	872 221	-1 388 282	-16 216 374
Årets resultat	771 938	-771 938	268 183	268 183
Eget kapital	3 245 518	0	268 183	3 513 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 828 092
Årets resultat	268 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 388 282
Totalt	-15 948 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	634 232
Balanseras i ny räkning	-15 313 959

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	5 345 643	5 097 488
Övriga rörelseintäkter	3	42 657	34 200
Summa rörelseintäkter		5 388 300	5 131 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 468 893	-2 729 914
Övriga externa kostnader	9	-242 593	-321 505
Personalkostnader	10	-463 650	-419 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 880	-209 882
Summa rörelsekostnader		-4 385 015	-3 680 678
RÖRELSERESULTAT		1 003 285	1 451 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 317	20 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-744 418	-699 938
Summa finansiella poster		-735 101	-679 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 183	771 938
ÅRETS RESULTAT		268 183	771 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 847 066	24 056 946
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 847 066	24 056 946
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 847 066	24 056 946
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 878	56 633
Övriga fordringar	14	3 659 550	3 754 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	153 421	95 629
Summa kortfristiga fordringar		3 846 849	3 906 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 846 849	3 906 975
SUMMA TILLGÅNGAR		27 693 915	27 963 922

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		787 785	787 785
Uppskrivningsfond		12 266 000	12 266 000
Fond för yttre underhåll		6 308 107	5 020 108
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		19 461 892	18 173 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 216 374	-15 700 313
Årets resultat		268 183	771 938
Summa fritt eget kapital		-15 948 191	-14 928 375
SUMMA EGET KAPITAL		3 513 701	3 245 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 185 508	19 294 943
Summa långfristiga skulder		15 185 508	19 294 943
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 750 197	4 325 016
Leverantörsskulder		247 301	220 063
Skatteskulder		18 738	20 970
Övriga kortfristiga skulder		-1	-14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	978 471	857 426
Summa kortfristiga skulder		8 994 706	5 423 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 693 915	27 963 922

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 003 285	1 451 009
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 880	209 882
	1 213 165	1 660 891
Erhållen ränta	9 317	20 867
Erlagd ränta	-742 979	-704 409
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	479 502	977 349
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 951	53 276
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 625	301 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	555 177	1 332 104
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-684 254	-578 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-684 254	-578 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-129 077	754 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 691 363	2 937 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 562 285	3 691 363

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viljan 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 bredband, el, 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	0,98 %
---------	--------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 159 644	3 961 272
Årsavgifter lokaler	45 732	43 549
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	600	1 600
Bredband	114 540	114 540
El, moms	64 926	0
Uppvärmning	934 632	934 632
Gemensamhetslokal	200	0
Påminnelseavgift	1 380	1 500
Dröjsmålsränta	0	84
Pantsättningsavgift	4 704	12 606
Överlåtelseavgift	10 290	21 948
Administrativ avgift	5 390	2 156
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	5 345 643	5 097 488

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	34 550	34 200
Återbäring försäkringsbolag	8 107	0
Summa	42 657	34 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	392 822	447 127
Städning enligt avtal	1 008	0
Gårdkostnader	3 076	0
Snöröjning/sandning	65 591	0
Serviceavtal	18 189	87 699
Mattvätt/Hyrmattor	28 699	33 593
Förbrukningsmaterial	220	1 684
Summa	509 605	570 103

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	52 368	22 984
Dörrar och lås/porttele	65 416	10 125
VVS	1 188	0
Värmeanläggning/undercentral	3 751	0
Fönster	0	2 813
Vattenskada	6 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	28 389	18 215
Summa	157 236	54 137

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 693
Installationer	196 425	0
Tvättstuga	106 412	0
VVS	3 750	0
Elinstallationer	240 075	0
Tak	87 570	0
Mark/gård/utemiljö	0	37 950
Summa	634 232	39 643

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	253 129	168 150
Uppvärmning	986 180	1 043 309
Vatten	384 634	409 533
Sophämtning/renhållning	71 512	93 178
Grovsopor	13 599	0
Summa	1 709 054	1 714 170

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 543	76 460
Skadedjursförsäkring	74 857	0
Bredband	101 208	86 452
Fastighetsskatt	203 186	187 640
Korr. fastighetsskatt	-4 028	1 309
Summa	458 766	351 861

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	6 600
Tele- och datakommunikation	288	357
Inkassokostnader	3 198	6 590
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	42 438
Fritids och trivselkostnader	2 798	0
Föreningskostnader	17 175	18 562
Förvaltningsarvode enl avtal	94 014	123 596
Överlåtelsekostnad	18 522	28 084
Pantsättningskostnad	7 056	19 780
Administration	9 241	6 628
Konsultkostnader	47 244	60 640
Bostadsrätterna Sverige	8 230	8 230
Summa	242 593	321 505

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	352 800	341 950
Arbetsgivaravgifter	110 850	77 428
Summa	463 650	419 378

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	744 413	699 938
Dröjsmålsränta	5	0
Summa	744 418	699 938

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 682 842	33 682 842
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 682 842	33 682 842
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 625 896	-9 416 016
Årets avskrivning	-209 880	-209 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 835 776	-9 625 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 847 066	24 056 946
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 266 000</i>	<i>12 266 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 275 000	44 019 000
Taxeringsvärde mark	23 390 000	25 800 000
Summa	81 665 000	69 819 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 380	169 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 380	169 380
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-169 380	-169 379
Årets avskrivning	0	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 380	-169 380
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97 265	63 351
Transaktionskonto	2 503 894	2 621 063
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 659 550	3 754 714

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 821	0
Förutbet försäkr premier	85 088	83 543
Förutbet bredband	10 322	10 248
Upplupna intäkter	33 190	1 838
Summa	153 421	95 629

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	4,73 %	3 629 000	3 629 000
Handelsbanken	2028-06-01	3,44 %	2 018 750	2 125 000
Handelsbanken	2030-12-30	3,89 %	1 194 008	1 194 008
Handelsbanken	2027-12-30	1,52 %	2 767 500	2 767 500
Handelsbanken	2027-12-30	1,52 %	1 850 000	1 850 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,85 %	3 832 500	3 832 500
Handelsbanken	2026-09-30	1,41 %	799 955	799 955
Handelsbanken	2026-09-01	4,51 %	3 543 992	4 021 996
Handelsbanken	2026-12-01	4,27 %	3 300 000	3 400 000
Summa			22 935 705	23 619 959
Varav kortfristig del			7 750 197	4 325 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 514 435 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 240	7 017
Uppl kostn el	40 323	15 248
Uppl kostnad Värme	131 205	122 606
Uppl kostnad Extern revisor	0	32 188
Uppl kostn räntor	64 096	62 657
Uppl kostn vatten	31 951	31 702
Uppl kostnad Sophämtning	5 172	-1 008
Uppl kostnad arvoden	191 154	133 102
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 063	12 835
Förutbet hyror/avgifter	441 079	441 079
Beräkn arvode revision	32 188	0
Summa	978 471	857 426

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 065 000	27 065 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

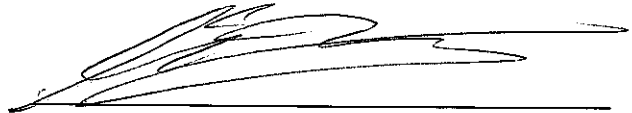
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

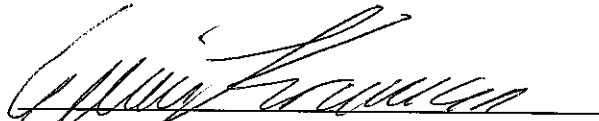
Malmö 260602



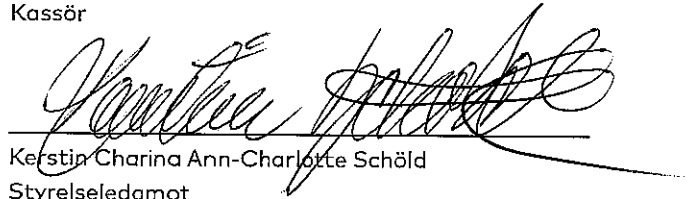
Anna Karolina Bokström
Ordförande



Lars Mårten Ephraim Hagerstad
Kassör



Emin Karaman
Styrelseledamot



Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld
Styrelseledamot



Toke Nordbo
Styrelseledamot

2026-06-02

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



BDO
Filip Lundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viljan
Org.nr. 746000-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viljan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viljan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

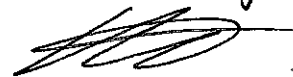
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 2 juni 2026



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor