

Årsredovisning

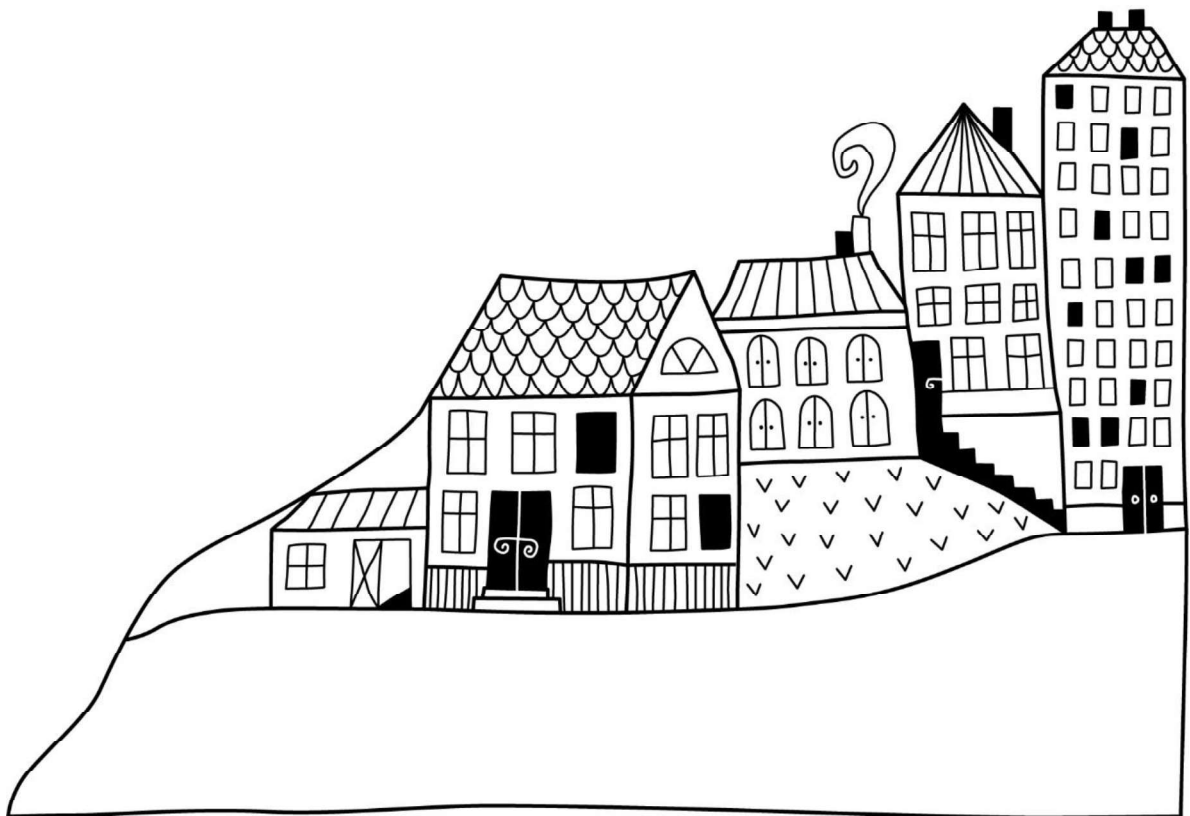
Bostadsföreningen Viktoria u p a
i Malmö
Org nr: 746000-1824

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Viktoria u p a i Malmö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Bostadsföreningen registrerades 1927-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-27.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Till största delen beroende det på lägre driftkostnader samt högre intäkter. Räntekostnaderna har ökat under året pga omsättning av ett lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viktoria 17 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Fredmansgatan 5, Föreningsgatan 73 och Bellmansgatan 2-4 i Malmö.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av andelsinnehavarna och andelsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	27
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

Total tomtarea 1 691 m²

Total bostadsarea 3 118 m²

Årets taxeringsvärde 42 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Wasabi
Gångbanrenhållning	Svedala Utemiljö
Bredband/TV	Bahnhof
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet
Underhållsspolning avloppsledningar	Skånska högtrycksspolarna
Miljösortering	Stena Recycling
El	Luleå Energi och E.ON
Vatten och avfall	VA-Syd
Klottersanering	Klottrets Fiende nr 1
Fjärrvärme och elnät	E.ON

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 127 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 004 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 343 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 834 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 211 tkr enligt stadgarna och resterande 793 tkr föreslås som avsättning att beslutas på föreningsstämman för att nå upp till underhållsplanen. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tappvattenledningar	2002	
Målning fönster gatusida	2013	
Omfogning fasad gatusida	2013	
Avloppsledningar (Relining)	2016	
Säkerhetsdörrar	2018	
Porttelefon	2018	
Renovering av badrum	2019	
Komplettering säkerhetsdörrar	2019	
Fönster och fasader	2021	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp

Ny tvättmaskin	61 709
Målning dörrar	92 400

Planerat underhåll	År
Dränering av husgrund	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Nordström	Ordförande	2024
Ethel Bergman-Carter	Ledamot	2024
Marina Meckenheim	Ledamot	2024
Nils Berthelin	Ledamot	2024
Karin Jansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Holmström	Suppleant	2024
Linda Lundqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024
Christin Hansson	Föreningsrevisor	2024

Revisorsuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Lie	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Rosenquist	2024
Tilda Ivan	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

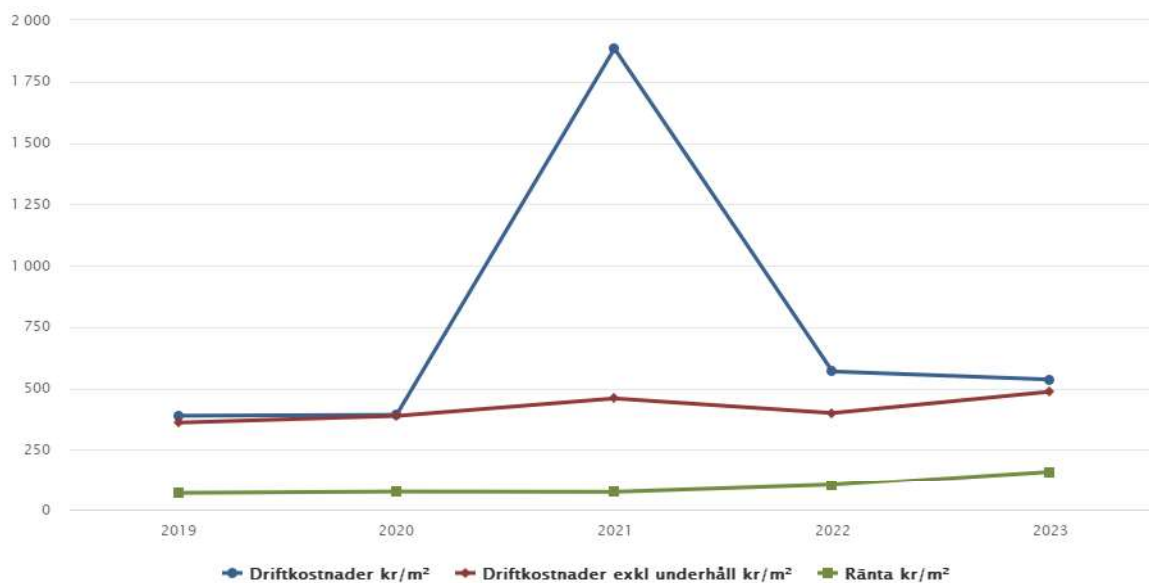
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 950 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av andelsrätter skett (föregående år 6 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga andelsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 962	2 576	2 503	2 452	2 381
Resultat efter finansiella poster	369	15	-4 171	586	576
Årets resultat	369	15	-4 171	586	576
Resultat exkl avskrivningar	684	331	-3 839	929	897
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-473	-643	-4 864	-201	-53
Balansomslutning	22 399	22 372	23 715	23 544	23 423
Soliditet %	20	18	17	35	32
Likviditet %	172	35	29	30	213
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	99	98	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt	991	859	827	851	824
Driftkostnader kr/kvm	536	569	1 884	392	388
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	486	399	459	387	360
Energikostnad kr/kvm	252	225	229	200	194
Underhållsfond kr/kvm	161	143	0	634	276
Sparande kr/kvm	269	276	195	302	316
Ränta kr/kvm	159	101	72	73	67
Skuldsättning kr/kvm	5 568	5 745	5 921	4 811	4 939
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt	5 568	5 745	5 921	4 811	4 939
Räntekänslighet %	5,6	6,7	7,2	5,6	6,0



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med andelsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med andelsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med andelsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 078	25 000	15 109 000	444 937	-11 713 550	15 372
Disposition enl. årsstämmobeslut					15 372	-15 372
Reservering underhållsfond				211 000	-211 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 109	154 109	
Årets resultat						368 538
Vid årets slut	135 078	25 000	15 109 000	501 828	-11 755 069	368 538

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 698 178
Årets resultat	368 538
Årets fondreservering enligt stadgar	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 109
Summa	-11 386 531

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-793 000
Att balansera i ny räkning i kr	-12 179 531

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 962 476	2 576 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 237	126 230
Summa rörelseintäkter		3 174 713	2 702 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 670 815	-1 773 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 391	-201 642
Personalkostnader	Not 6	-114 741	-90 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 595	-315 595
Summa rörelsekostnader		-2 312 544	-2 380 788
Rörelseresultat		862 169	321 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 916	10 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-495 547	-316 541
Summa finansiella poster		-493 631	-306 122
Resultat efter finansiella poster		368 538	15 372
Årets resultat		368 538	15 372



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 332 689	20 648 284
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 332 689	20 648 284
Summa anläggningstillgångar		20 332 689	20 648 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 392	0
Övriga fordringar	Not 12	7 458	7 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	131 900	71 632
Summa kortfristiga fordringar		143 750	78 936
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 922 140	1 645 509
Summa kassa och bank		1 922 140	1 645 509
Summa omsättningstillgångar		2 065 890	1 724 445
Summa tillgångar		22 398 579	22 372 729



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 078	135 078
Uppskrivningsfond		15 109 000	15 109 000
Reservfond		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll		501 828	444 937
Summa bundet eget kapital		15 770 906	15 714 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 755 069	-11 713 550
Årets resultat		368 538	15 372
Summa fritt eget kapital		-11 386 531	-11 698 178
Summa eget kapital		4 384 376	4 015 837
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 812 500	13 362 500
Summa långfristiga skulder		16 812 500	13 362 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		195 601	64 353
Skatteskulder		8 460	9 724
Övriga skulder	Not 16	4 486	4 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	443 157	366 147
Summa kortfristiga skulder		1 201 704	4 994 392
Summa eget kapital och skulder		22 398 579	22 372 729



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	368 538	15 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	315 595	315 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 133	330 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 814	4 587
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	207 312	-808 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 631	-472 546
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
Årets kassaflöde	276 631	-1 022 546
Likvidamedel vid årets början	1 645 509	2 668 055
Likvidamedel vid årets slut	1 922 140	1 645 509



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Elinstallationer	Linjär	20
Fönster	Linjär	33
Tappvattenstambyte	Linjär	33
Tak	Linjär	33
Gårdsomläggning	Linjär	25
Bredbandsinstallation	Linjär	15
El, armatur	Linjär	15
Värmecentral	Linjär	20
Fasad (gatusida)	Linjär	40
Fönster (gatusida)	Linjär	50
Övriga standardförbättringar	Linjär	51
Inventarier och maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 962 476	2 576 052
Summa nettoomsättning	2 962 476	2 576 052
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	102 672	103 638
Övriga intäkter	25 000	0
Övriga ersättningar*	17 382	21 128
Övriga rörelseintäkter	834	1 464
Försäkringsersättningar	66 349	0
Summa övriga rörelseintäkter	212 237	126 230
<i>*Avser pant- och överlåtelseintäkter</i>		
Not 4 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-154 109	-529 063
Reparationer	-127 102	-29 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 518	-94 178
Försäkringspremier	-48 059	-42 976
Kabel- och digital-TV	-102 500	-102 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 810	-10 886
Serviceavtal	-8 579	-8 579
Obligatoriska besiktningar	-81 955	-44 578
Snö- och halkbekämpning	-9 813	-6 250
Förbrukningsinventarier	-5 551	-31 063
Vatten	-151 457	-160 625
Fastighetsel	-88 617	-76 815
Uppvärmning	-546 336	-463 223
Sophantering och återvinning	-80 010	-77 681
Förvaltningsarvode drift	-157 401	-95 769
Summa driftskostnader	-1 670 815	-1 773 250



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 281	-123 659
IT-kostnader	-6 708	-6 250
Arvode, yrkesrevisorer	-29 900	-23 150
Övriga förvaltningskostnader	-8 636	-11 551
Kreditupplysningar	-2 319	-7 272
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 113	-16 877
Representation	-2 339	0
Telefon och porto	-3 482	-3 395
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	-6 390
Köpta tjänster	0	-458
Bankkostnader	-3 124	-2 640
Summa övriga externa kostnader	-211 391	-201 642

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 650	-60 288
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	0
Övriga kostnadsersättningar	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-27 093	-21 013
Summa personalkostnader	-114 741	-90 301

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-315 595	-315 595
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-315 595	-315 595

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 663	9 452
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	958
Övriga ränteintäkter	147	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 916	10 418



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-495 547	-316 407
Övriga räntekostnader	0	-134
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-495 547	-316 541

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	369 173	369 173
Mark	291 000	291 000
Anslutningsavgifter	244 125	244 125
Tillkommande utgifter	10 740 553	10 740 553
	11 644 851	11 644 851
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 644 851	11 644 851

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-369 173	-369 173
Anslutningsavgifter	-244 125	-244 125
Tillkommande utgifter	-5 492 270	-5 176 674
	-6 105 568	-5 789 972

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-315 595	-315 595
	-315 595	-315 595

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	15 109 000	15 109 000
	15 109 000	15 109 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	15 400 000	15 400 000
Tillkommande utgifter	4 932 689	5 248 284

Taxeringsvärden

Bostäder	42 200 000	42 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	42 200 000	42 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 200 000</i>	<i>21 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	376 261	376 261
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	376 261	376 261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-376 261	-376 261
	-376 261	-376 261
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 458	7 304
Summa övriga fordringar	7 458	7 304

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 546	48 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 713	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 083	17 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 558	6 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 900	71 632

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 999	1 488
Bankmedel	55 070	55 044
Transaktionskonto	1 863 071	1 588 977
Summa kassa och bank	1 922 140	1 645 509



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 362 500	17 912 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 812 500	13 362 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	-	2023-03-24	4 000 000	-4 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	4,31%	2025-03-30	0	4 000 000	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	3,08%	2026-06-01	4 000 000	0	0	4 000 000
SWEDBANK	3,84%	2028-08-25	3 612 500	0	150 000	3 462 500
SWEDBANK	1,44%	2031-02-25	6 300 000	0	400 000	5 900 000
Summa			17 912 500	0	550 000	17 362 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 0 kr villkorsändras och 550 000 kr amorteras varför totalt 550 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 462 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag samt att löpande amortering per år är 550 000 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 14 612 500 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 486	4 168
Summa övriga skulder	4 486	4 168

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 976	21 659
Upplupna driftskostnader	3 563	0
Upplupna elkostnader	7 777	7 296
Upplupna vattenavgifter	45 541	0
Upplupna värmekostnader	78 641	68 505
Upplupna kostnader för renhållning	15 976	2 166
Upplupna revisionsarvoden	26 400	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268	1 737
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 015	244 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 157	366 147

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lisa Nordström
Ordförande

Marina Meckenheim

Ethel Bergman-Carter

Nils Berthelin

Karin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Christin Hansson
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Viktoria u p a i Malmö
Org.nr. 746000-1824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Viktoria u p a i Malmö för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Viktoria u p a i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Christin Hansson
Föreningsrevisor