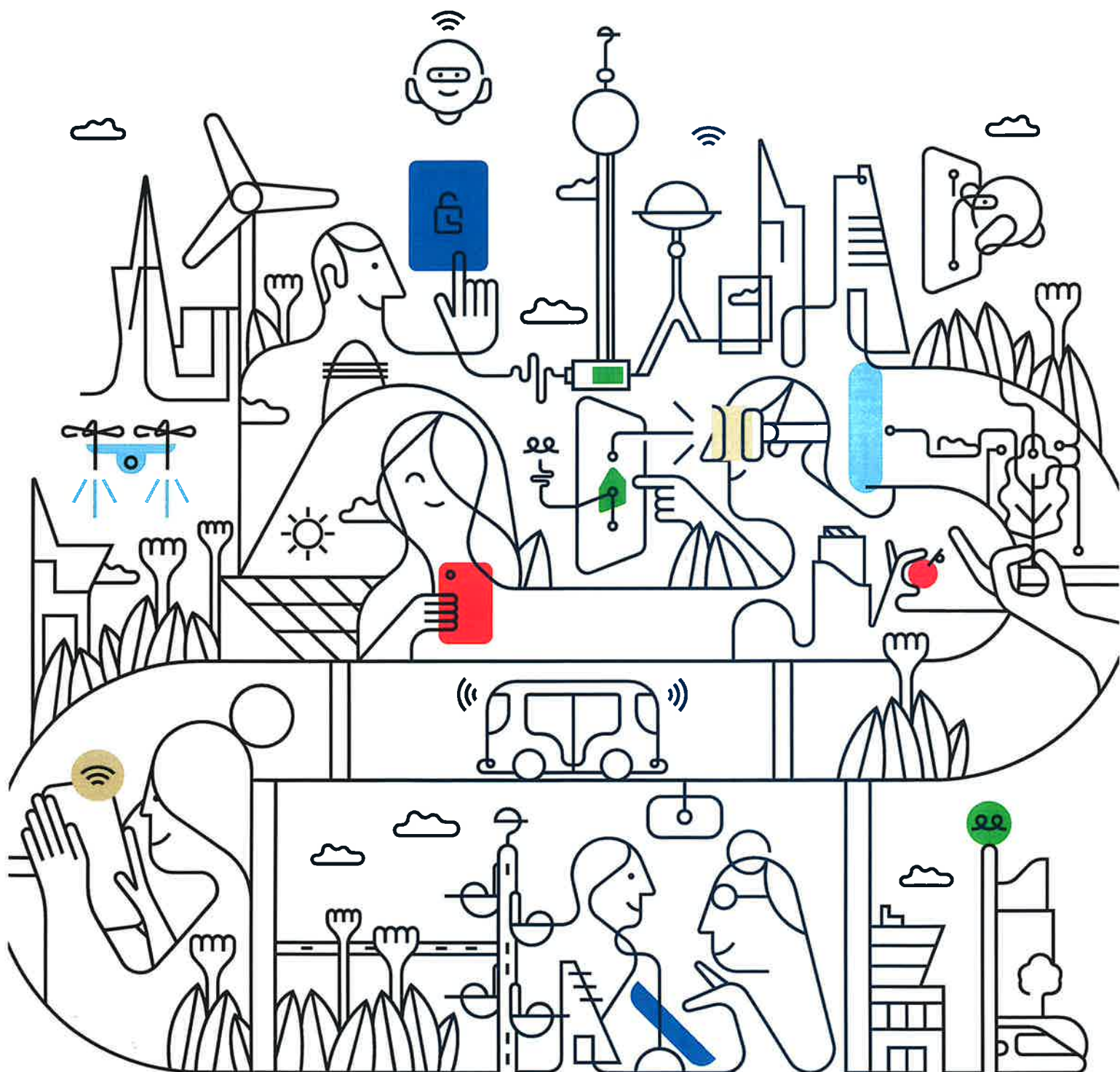




Välkommen till årsredovisningen för Brf Viljan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSENLUND 15	1944	MALMÖ
VÄSTMANLAND 13	1944	MALMÖ
Västmanland 14	1944	MALMÖ

Fastigheterna är försäkrade hos 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 115 bostadsrätter om totalt 5 533 kvm och 1 bostadsrättslokal om 23 kvm. Byggnadernas totalyta är 5556 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Karolina Bokström	Ordförande
Jacob André Havneraas	Styrelseledamot
Emin Karaman	Styrelseledamot
Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld	Styrelseledamot
Lars Mårten Ephraim Hagerstad	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

Filip Lundberg Revisor BDO Sverige

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1992** ● Fönsterbyte - Samtliga fastigheter
- 1998** ● Elstammar
Trycksatta vattenstammar och avloppsstammar kök - Samtliga fastigheter
- 2002** ● Målning allmänna utrymmen - Målning av trapphus, portgångar och tvättstugor. Källarmålning V13 och V14.
- 2011** ● Tvättstugor - Samtliga tvättstugor
- 2011-2012** ● Fasadrenovering - Samtliga fastigheter
Byte av tak - Samtliga fastigheter
- 2013** ● Installation av värmestyrning
- 2016-2017** ● Renovering innergård - Samtliga fastigheter. Ny asfalt, dagvattendränning.
- 2017** ● Gemensamt bredband via fiber - Samtliga fastigheter
Elektroniskt tvättbokningssystem - Samtliga fastigheter
- 2018-2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - OVK godkänd 2019
Relining avloppsstammar - Samtliga fastigheter. Avloppsstammar i badrum relineades och spolades i kök.
- 2019** ● Ny cirkulationspump fjärrvärmecentral - Rosenlund 15
- 2020** ● Service av maskiner - Rosenlund 15, lilla tvättstugan
- 2021** ● Energideklaration - Samtliga fastigheter
Byte torkskåp - Rosenlund 15, lilla tvättstugan under åren 2021-2023
Byte tvättmaskin - Västmanland 13

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte avfuktare

Avtal med leverantörer

Rättfälla Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 23%, 2023-01-01 för 2023.

Årsavgiften höjdes med 3,6 %, 2024-01-01 för 2024.

2 st lån har omsatts under året och i samband med det har vi punktamorterat på lån 3803 med 1 milj kr till 3 500 000 kr.

Vi har även flyttat all amortering till dessa två lån.

IMD

Vi har fått göra om upphandling av gemensam el på grund av oklarheter i anbud.

Det har lagts som förenklad upphandling av SBC för säkerhets skull med tanke på arbetsgivaransvar bland annat.

Förändringar i avtal

Länsförsäkringar har tagit över ansvaret på skadedjurssanering i lägenheter från 1/1-24
Skadedjursbekämpning in till fastigheter och gårdar är fortfarande Anticimex .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 947 039	4 062 578	4 048 246	4 023 776
Resultat efter fin. poster	1 367 086	425 387	218 733	541 880
Soliditet (%)	9	4	2	0
Yttre fond	4 269 436	3 470 724	2 753 173	1 942 786
Taxeringsvärde	69 819 000	69 819 000	65 447 000	65 447 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	568	546	541
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 373	4 650	4 735	4 793
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 355	4 630	4 716	4 773
Sparande per kvm totalyta, kr	292	121	100	142
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	41	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	133	136	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	50	50	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	224	210	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	178 611	-	-	178 611
Upplåtelseavgifter	609 174	-	-	609 174
Fond, yttre underhåll	3 470 724	-11 675	810 387	4 269 436
Uppskrivningsfond	12 266 000	-	-	12 266 000
Reservfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-15 943 402	437 062	-810 387	-16 316 727
Årets resultat	425 387	-425 387	1 367 086	1 367 086
Eget kapital	1 106 494	0	1 367 086	2 473 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 506 340
Årets resultat	1 367 086
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-810 387
Totalt	-14 949 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	59 715
Balanseras i ny räkning	-14 889 926

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 947 039	4 062 578
Övriga rörelseintäkter	3	45 768	908
Summa rörelseintäkter		4 992 807	4 063 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 493 671	-2 474 148
Övriga externa kostnader	9	-169 600	-155 155
Personalkostnader	10	-207 175	-259 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 575	-236 442
Summa rörelsekostnader		-3 105 021	-3 125 214
RÖRELSERESULTAT		1 887 786	938 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 399	4 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-540 099	-517 412
Summa finansiella poster		-520 700	-512 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 367 086	425 387
ÅRETS RESULTAT		1 367 086	425 387

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	24 266 826	24 476 706
Maskiner och inventarier	13	2	24 696
Summa materiella anläggningstillgångar		24 266 828	24 501 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 266 828	24 501 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 155	65 535
Övriga fordringar	14	3 067 536	2 979 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 460	38 341
Summa kortfristiga fordringar		3 206 151	3 083 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	328
Summa kassa och bank		0	328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 206 151	3 083 917
SUMMA TILLGÅNGAR		27 472 979	27 585 320

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		787 785	787 785
Fond för yttre underhåll		4 269 436	3 470 724
Uppskrivningsfond		12 266 000	12 266 000
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		17 423 221	16 624 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 316 727	-15 943 402
Årets resultat		1 367 086	425 387
Summa fritt eget kapital		-14 949 641	-15 518 015
SUMMA EGET KAPITAL		2 473 579	1 106 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 040 959	16 380 807
Summa långfristiga skulder		20 040 959	16 380 807
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 157 004	9 345 160
Leverantörsskulder		178 300	161 596
Skatteskulder		15 439	8 698
Övriga kortfristiga skulder		67 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	540 216	582 565
Summa kortfristiga skulder		4 958 441	10 098 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 472 979	27 585 320

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 887 786	938 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 575	236 442
	2 122 361	1 174 714
Erhållen ränta	19 399	4 527
Erlagd ränta	-523 035	-518 603
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 618 724	660 638
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 322	-49 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 514	-50 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 915	560 573
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	38 000	0
Amortering av lån	-1 566 004	-475 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 528 004	-475 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 089	85 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 965 351	2 880 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 937 262	2 965 351

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viljan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 821 173	3 106 856
Årsavgifter lokaler	42 036	34 177
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	3 600	4 350
Bredband	114 457	114 457
Vatten	0	778 399
Uppvärmning	933 910	0
Gemensamhetslokal	600	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	168	0
Pantsättningsavgift	6 825	20 769
Överlåtelseavgift	19 590	0
Öres- och kronutjämning	0	-30
Summa	4 947 039	4 062 578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	40 460	0
Övriga intäkter	111	908
Återbäring försäkringsbolag	5 197	0
Summa	45 768	908

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	397 908	224 380
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 963	4 689
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	76 462
Städning enligt avtal	0	131 224
Brandskydd	0	695
Gårdkostnader	350	115
Gemensamma utrymmen	0	10 396
Snöröjning/sandning	0	10 568
Serviceavtal	82 155	1 441
Mattvätt/Hyrmattor	27 666	27 511
Förbrukningsmaterial	1 446	-710
Summa	515 488	486 769

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Tvättstuga	19 174	39 903
Trapphus/port/entr	46 589	18 859
Källarutrymmen	3 238	0
Sophantering/återvinning	0	2 133
Dörrar och lås/porttele	5 484	1 803
VVS	0	32 311
Ventilation	4 888	0
Elinstallationer	0	2 496
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	731
Vattenskada	0	10 308
Skador/klotter/skadegörelse	14 134	98 728
Summa	93 507	207 272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Tvättstuga	59 715	0
Tak	0	10 200
Mark/gård/utemiljö	0	1 475
Summa	59 715	11 675

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	161 271	228 131
Uppvärmning	906 738	736 828
Vatten	323 741	277 610
Sophämtning/renhållning	104 457	211 270
Grovsopor	0	6 765
Summa	1 496 207	1 460 604

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 071	36 035
Markhyra/vägavgift/avgälder	367	0
Bredband	96 700	96 600
Fastighetsskatt	181 616	174 875
Korr. fastighetsskatt	0	318
Summa	328 754	307 828

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	5 921	3 752
Tele- och datakommunikation	285	5 515
Inkassokostnader	6 890	6 896
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	424
Övriga förluster	328	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 156	20 000
Styrelseomkostnader	0	461
Fritids och trivselkostnader	300	610
Föreningskostnader	1 522	1 225
Förvaltningsarvode enl avtal	74 326	68 243
Överlåtelsekostnad	27 570	0
Pantsättningskostnad	9 454	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	225
Korttidsinventarier	298	0
Administration	4 260	38 929
Konsultkostnader	6 000	8 875
Bostadsrätterna Sverige	8 230	0
Summa	169 600	155 155

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 765	193 200
Löner till kollektivanst	6 885	0
Revisionsarvode arvoderad	0	4 000
Bilersättning skattefri	0	333
Bilersättning skattepliktig	0	297
Arbetsgivaravgifter	49 525	61 639
Summa	207 175	259 469

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	539 299	517 412
Dröjsmålsränta	800	0
Summa	540 099	517 412

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 682 842	33 682 842
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 682 842	33 682 842
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 206 136	-8 994 390
Årets avskrivning	-209 880	-211 746
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 416 016	-9 206 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 266 826	24 476 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 266 000</i>	<i>12 266 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 019 000	44 019 000
Taxeringsvärde mark	25 800 000	25 800 000
Summa	69 819 000	69 819 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 380	169 380
Utgående anskaffningsvärde	169 380	169 380
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-144 684	-119 988
Avskrivningar	-24 695	-24 696
Utgående avskrivning	-169 379	-144 684
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2	24 696

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	130 274	14 690
Klientmedel	0	1 911 338
Transaktionskonto	1 869 089	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 685
Summa	3 067 536	2 979 713

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	76 460	38 341
Summa	76 460	38 341

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	4,51 %	4 500 000	5 500 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,90 %	3 629 000	3 667 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,17 %	2 125 000	2 175 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,25 %	1 194 008	1 194 008
Handelsbanken	2026-12-01	4,27 %	3 500 000	3 550 000
Handelsbanken	2027-12-30	1,52 %	2 767 500	2 797 500
Handelsbanken	2027-12-30	1,52 %	1 850 000	1 950 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,85 %	3 832 500	4 042 500
Handelsbanken	2026-09-30	1,41 %	799 955	849 959
Summa			24 197 963	25 725 967
Varav kortfristig del			4 157 004	9 345 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 557 943 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	3 250	3 250
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	19 500
Uppl kostn räntor	67 128	50 064
Uppl kostnad arvoden	17 750	74 735
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 598	24 502
Förutbet hyror/avgifter	424 490	410 514
Summa	540 216	582 565

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 065 000	27 065 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll gjorts i tvättstugan.

Underskrifter

Malmö, 2024-05-13

Ort och datum



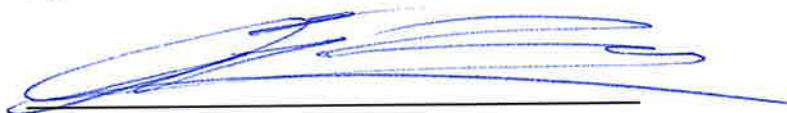
Jacob André Havneraas
Styrelseledamot



Emin Karaman
Styrelseledamot



Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld
Styrelseledamot



Lars Mårten Ephraim Hagerstad
Styrelseledamot



Anna Karolina Bokström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 17



BDO Sverige
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 2023 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 provar 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö,

2024-05-17



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor