



2024

Årsredovisning

Brf Viljan



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viljan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Tecknas av minst två styrelsemedlemmar

Revisorer

Filip Lundberg Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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, dagvattendränering.
- 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
- 2021-2023** • Energideklaration - Samtliga fastigheter
Byte torkskåp - Rosenlund 15, lilla tvättstugan
Byte tvättmaskin - Västmanland 13

Planerade underhåll

- 2024** • Byte avfuktare

Avtal med leverantörer

Rättfälla Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgiften med 5% beslutades i samband med SBC.

Har tecknat avtal om anslutning med gemensam el.

Har fått göra akut reparation av läckande tack som missats vid slutbesiktning.

Ett lån omsattes och på grund av ränteläget fick vi flytta amorteringarna på de gamla lånen med låg ränta till detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Har tecknat avtal om anslutning med gemensam el.

I övrigt ingen förändring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 097 488	4 947 039	4 062 578	4 048 246
Resultat efter fin. poster	771 938	1 367 086	425 387	218 733
Soliditet (%)	12	9	4	2
Yttre fond	5 020 108	4 269 436	3 470 724	2 753 173
Taxeringsvärde	69 819 000	69 819 000	69 819 000	65 447 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	691	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,19	98,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 298	4 373	4 650	4 735
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 251	4 355	4 630	4 716
Sparande per kvm totalyta, kr	184	292	121	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	29	41	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	163	133	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	58	50	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	292	250	224	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,16	-	-
Räntekänslighet (%)	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 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	178 611	-	-	178 611
Upplåtelseavgifter	609 174	-	-	609 174
Fond, yttre underhåll	4 269 436	-59 715	810 387	5 020 108
Uppskrivningsfond	12 266 000	-	-	12 266 000
Reservfond	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-16 316 727	1 426 801	-810 387	-15 700 313
Årets resultat	1 367 086	-1 367 086	771 938	771 938
Eget kapital	2 473 580	0	771 938	3 245 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 889 926
Årets resultat	771 938
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-810 387
Totalt	-14 928 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 283
Balanseras i ny räkning	-14 828 092

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 097 488	4 947 039
Övriga rörelseintäkter	3	34 200	45 768
Summa rörelseintäkter		5 131 688	4 992 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 729 914	-2 493 671
Övriga externa kostnader	9	-321 505	-169 600
Personalkostnader	10	-419 378	-207 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 882	-234 575
Summa rörelsekostnader		-3 680 678	-3 105 021
RÖRELSERESULTAT		1 451 009	1 887 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 867	19 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-699 938	-540 099
Summa finansiella poster		-679 071	-520 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		771 938	1 367 086
ÅRETS RESULTAT		771 938	1 367 086

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	24 056 946	24 266 826
Maskiner och inventarier	13	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar		24 056 946	24 266 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 056 946	24 266 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 633	62 155
Övriga fordringar	14	3 754 714	3 067 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 629	76 460
Summa kortfristiga fordringar		3 906 975	3 206 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 906 975	3 206 151
SUMMA TILLGÅNGAR		27 963 922	27 472 979

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		787 785	787 785
Uppskrivningsfond		12 266 000	12 266 000
Fond för yttre underhåll		5 020 108	4 269 436
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		18 173 893	17 423 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 700 313	-16 316 727
Årets resultat		771 938	1 367 086
Summa fritt eget kapital		-14 928 375	-14 949 641
SUMMA EGET KAPITAL		3 245 518	2 473 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 294 943	20 040 959
Summa långfristiga skulder		19 294 943	20 040 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 325 016	4 157 004
Leverantörsskulder		220 063	178 300
Skatteskulder		20 970	15 439
Övriga kortfristiga skulder		-14	67 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	857 426	540 216
Summa kortfristiga skulder		5 423 461	4 958 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 963 922	27 472 979

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 451 009	1 887 786
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 882	234 575
	1 660 891	2 122 361
Erhållen ränta	20 867	19 399
Erlagd ränta	-704 409	-523 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	977 349	1 618 724
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 276	-150 322
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	301 479	31 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 332 104	1 499 915
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	38 000
Amortering av lån	-578 004	-1 566 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-578 004	-1 528 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	754 100	-28 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 937 262	2 965 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 691 363	2 937 262

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.

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, 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 961 272	3 821 173
Årsavgifter lokaler	43 549	42 036
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter förråd	1 600	3 600
Bredband	114 540	114 457
Uppvärmning	934 632	933 910
Gemensamhetslokal	0	600
Påminnelseavgift	1 500	1 080
Dröjsmålsränta	84	168
Pantsättningsavgift	12 606	6 825
Överlåtelseavgift	21 948	19 590
Administrativ avgift	2 156	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	5 097 488	4 947 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	40 460
Övriga intäkter	34 200	111
Återbäring försäkringsbolag	0	5 197
Summa	34 200	45 768

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	447 127	397 908
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 963
Gårdkostnader	0	350
Serviceavtal	87 699	82 155
Mattvätt/Hyrmattor	33 593	27 666
Förbrukningsmaterial	1 684	1 446
Summa	570 103	515 488

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Tvättstuga	22 984	19 174
Trapphus/port/entr	0	46 589
Källarutrymmen	0	3 238
Dörrar och lås/porttele	10 125	5 484
Ventilation	0	4 888
Fönster	2 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 215	14 134
Summa	54 137	93 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 693	0
Tvättstuga	0	59 715
Mark/gård/utemiljö	37 950	0
Summa	39 643	59 715

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	168 150	161 271
Uppvärmning	1 043 309	906 738
Vatten	409 533	323 741
Sophämtning/renhållning	93 178	104 457
Summa	1 714 170	1 496 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 460	50 071
Markhyra/välgavgift/avgälder	0	367
Bredband	86 452	96 700
Fastighetsskatt	187 640	181 616
Korr. fastighetsskatt	1 309	0
Summa	351 861	328 754

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 600	5 921
Tele- och datakommunikation	357	285
Inkassokostnader	6 590	6 890
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Övriga förluster	0	328
Revisionsarvoden extern revisor	42 438	24 156
Fritids och trivselkostnader	0	300
Föreningskostnader	18 562	1 522
Förvaltningsarvode enl avtal	123 596	74 326
Överlåtelsekostnad	28 084	27 570
Pantsättningskostnad	19 780	9 454
Korttidsinventarier	0	298
Administration	6 628	4 260
Konsultkostnader	60 640	6 000
Bostadsrätterna Sverige	8 230	8 230
Summa	321 505	169 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	341 950	150 765
Löner till kollektivanst	0	6 885
Arbetsgivaravgifter	77 428	49 525
Summa	419 378	207 175

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	699 938	539 299
Dröjsmålsränta	0	800
Summa	699 938	540 099

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 682 842	33 682 842
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 682 842	33 682 842
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 416 016	-9 206 136
Årets avskrivning	-209 880	-209 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 625 896	-9 416 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 056 946	24 266 826
<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	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 380	169 380
Utgående anskaffningsvärde	169 380	169 380
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 379	-144 684
Avskrivningar	-2	-24 695
Utgående avskrivning	-169 380	-169 379
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 351	130 274
Transaktionskonto	2 621 063	1 869 089
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 754 714	3 067 536

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	83 543	76 460
Förutbet bredband	10 248	0
Upplupna intäkter	1 838	0
Summa	95 629	76 460

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	4,51 %		4 500 000
Handelsbanken	2029-06-01	4,73 %	3 629 000	3 629 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,17 %	2 125 000	2 125 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,25 %	1 194 008	1 194 008
Handelsbanken	2026-12-01	4,27 %		3 500 000
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 %	4 021 996	
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,27 %	3 400 000	
Summa			23 619 959	24 197 963
Varav kortfristig del			4 325 016	4 157 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 265 299 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 017	3 250
Uppl kostn el	15 248	0
Uppl kostnad Värme	122 606	0
Uppl kostnad Extern revisor	32 188	21 000
Uppl kostn räntor	62 657	67 128
Uppl kostn vatten	31 702	0
Uppl kostnad Sophämtning	-1 008	0
Uppl kostnad arvoden	133 102	17 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 835	6 598
Förutbet hyror/avgifter	441 079	424 490
Summa	857 426	540 216

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 065 000	27 065 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Eventuellt fuktskada i skyddsrum på grund av otät markberedning samt glipa i ventilationslucka. Undersök när det torkat ut efter tätning. Installation av gemensam el under Q2.

Underskrifter

Mj/mo 2025-05-12

Ort och datum

Anna Bokström

Anna Karolina Bokström
Ordförande

Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld

Kerstin Charina Ann-Charlotte Schöld
Styrelseledamot

Emin Karaman

Emin Karaman
Styrelseledamot

Lars Mårten Ephraim Hagerstad

Lars Mårten Ephraim Hagerstad
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-16

Filip Lundberg

BDO
Filip Lundberg
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 2024.

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 2024 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 2024 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, 16/5-2025



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor