



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viljan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viljan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- Föreningen äger marken som huset står på.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Anna Edwards	Ordförande
Anna Bokström	Ledamot
Sanna Forsberg	Ledamot
Maria Olsson	Ledamot

Jenny Elfving	Suppleant
Mårten Hagerstad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Filip Lundberg BDO AB, Anna Edwards, Jenny Elfving, Mårten Hagerstad, Toke Nordbo och Matilda Smedberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Filip Lundberg
Toke Nordbo
Matilda Smedberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO AB

Valberedning

René Arancibia

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

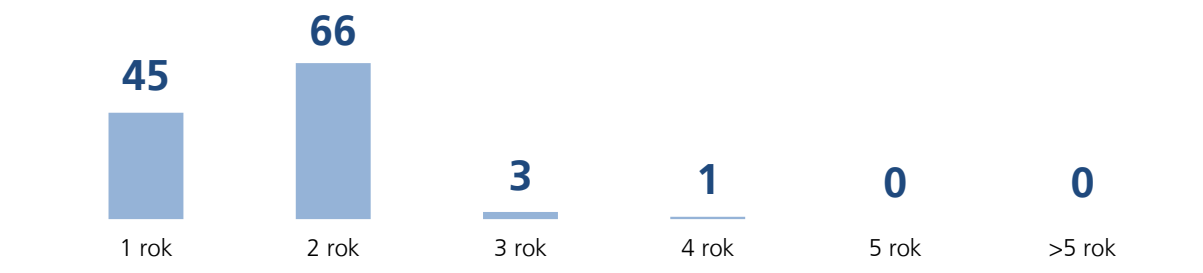
Fastigheterna bebyggdes 1944 - 1945 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 556 m², varav 5 533 m² utgör lägenhetsyta och 23 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal
Gästlägenhet

Kommentar

Kan hyras mot avgift
Kommer säljas under 2021

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service av maskiner	2020	Rosenlund 15, lilla tvättstugan
Ny cirkulationspump	2019	Rosenlund 15
fjärrvärmecentral		
Relining avloppsstammar	2018 - 2019	Samtliga fastigheter. Avloppsstammar i badrum relinades och spolades i kök.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018 - 2019	OVK godkänd 2019
Gemensamt bredband via fiber	2017	Samtliga fastigheter
Elektroniskt tvättbokningssystem	2017	Samtliga fastigheter
Renovering innergård	2016 - 2017	Samtliga fastigheter. Ny asfalt, dagvattendränning.
Installation av värmestyrning	2013	
Fasadrenovering	2011 - 2012	Samtliga fastigheter
Tvättstugor	2011	Samtliga tvättstugor
Byte av tak	2011 - 2012	Samtliga fastigheter
Målning allmänna utrymmen	2002	Målning av trapphus, portgångar och tvättstugor. Källarmålning V13 och V14.
Elstammar	1998	
Trycksatta vattenstammar och avloppsstammar kök	1998	Samtliga fastigheter
Fönsterbyte	1992	Samtliga fastigheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takluckor	2021	Enligt Underhållsplan, ej beslutat
Energideklaration	2021	Myndighetskrav intervall 10 år
Tvättstugeutrustning	2023	Enligt Underhållsplan, ej beslutat
Trapphusmålning	2024	Enligt Underhållsplan, ej beslutat
Tvättstugeutrustning	2025	Enligt Underhållsplan, ej beslutat
OVK	2025	Myndighetskrav intervall 6 år
Portar och lås/passagesystem	2026	Översyn. Enligt Underhållsplan, ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sekant
Boka Tvättid	Boka Tvättid
Bredband	Bahnhof
Kabel-tv	ComHem (uppsagd till 2021-09-30)
Skadedjur och råttfällor	Anticimex
Fastighetsjour	Örestad Bevakning (via Sekant)
Tvätt av sopkärl	Stena Recycling

Föreningens ekonomi

Trygg ekonomi - för föreningen och för dig

BRF Viljan arbetar långsiktigt för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse och skydda våra investeringar. Därför har vi låtit en ekonom på SBC upprätta en flerårsbudget som i sin tur bygger på en ny rättvisande underhållsplan (statusbesiktning 2020). På så vis kan vi ta trygga och väl underbyggda beslut om ekonomi och underhåll. Med en flerårsbudget skapar vi trygghet för våra medlemmar, genom jämna och förutsägbara årsavgiftsökningar. Vi säkerställer också att våra hus förblir välskötta och att ekonomiskt utrymme finns för framtida underhåll. Detta tycker vi är ett rättvist och ansvarsfullt sätt att förvalta vår gemensamma fastighet och våra individuella investeringar.

Större avsättning till fond för yttre underhåll

Som en konsekvens av den nya underhållsplanen och flerårsbudgeten förändras avsättningen till fonden för yttre underhåll från och med 2020. Fonden för yttre underhåll är en redovisningsmässig avsättning, tänkt att representera den summan pengar föreningen behöver för framtida underhåll. Stadgarna anger hur stor denna ska avsättning ska vara. I BRF Viljans stadgar anges det vara i enlighet med underhållsplan och om sådan inte finns ska avsättningen uppgå till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fram till 2020 har föreningen avsatt ca 194 kkr (0,3% av taxeringsvärdet) till fonden för yttre underhåll, i enlighet med stadgarnas undantagsregler. Detta är alldeles för lite och reflekterar inte verkligheten.

Från och med 2020 kommer avsättning till yttre fond göras efter underhållsplan i enlighet med stadgarnas huvudregel. Detta ger, till skillnad från 2019 års avsättning, en rättvisande bild av kommande underhållskostnader. Beräkning av avsättning till yttre fond görs genom ett snitt av underhållskostnader de kommande 30 åren, vilket per år uppgår till 810kkr (i 2020 års prisnivå).

Som framgår av ovan resonemang påverkar detta föreningens balanserade resultat år 2020, genom en större, och rättvisande, avsättning till fonden för yttre underhåll.

Det balanserade resultatet

Föreningens kassaflöde och likviditet är fortsatt god och föreningens belåning relativt låg sett till fastighetens taxeringsvärde och bostadsrättsyta. Detta ger oss goda ekonomiska förutsättningar för framtiden. Därför behöver vi inte höja avgifterna mer än 1-2 procent per år även om vi redovisar ett negativt balanserat resultat. Det negativa balanserade resultatet beror till stor del på renoveringen av avloppsstammarna som utfördes 2018-2019 och upptogs som kostnad utan att ianspråka fond för yttre underhåll.

Försäljning av gästlägenhet

Föreningen kommer att sälja den lägenheten som tidigare nyttjats som gästlägenhet, vilket kan anses vara en dold tillgång som inte framgår av årsredovisningen 2020. Detta kommer medföra ett likviditetsmässigt tillskott.

Föreningens finansiering

Förteckning över föreningens lån anges separat. (Not 14)

- Föreningen har bundit sina lån på olika löptider. Genom att binda lånen skapas förutsägbarhet i räntekostnaderna och möjlighet att planera ekonomin. Föreningen sprider risken för ett ogynnsamt ränteläge vid villkorsändring, genom olika löptider.
- De totala räntekostnaderna för året förändrat med -6,6 procent efter förhandling av lånevillkor och planlig amortering.
- Föreningen amorterar årligen sina lån med 318kkr, vilket på nuvarande lånebelopp motsvarar ca 1,2%, i nivå för att kunna finansiera kommande underhåll.

Övrig information om föreningens ekonomi

- Föreningen äger marken som huset står på vilket innebär att vi ej är påverkade av Malmö Stads avgiftshöjningar.

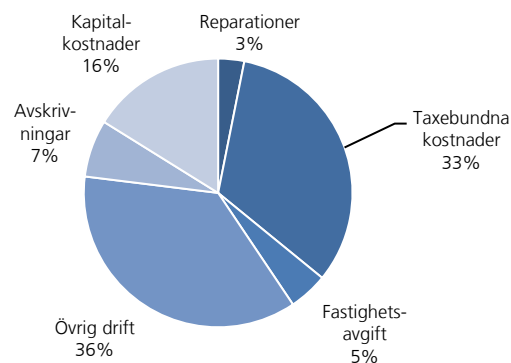
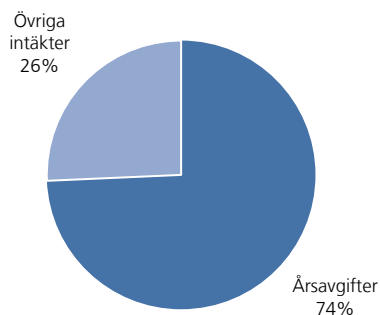
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 484 612	1 026 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 087 386	3 957 350
Finansiella intäkter	90	87
Minskning kortfristiga fordringar	42 199	0
Ökning av långfristiga skulder	0	7 668 496
	4 129 675	11 625 933
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 726 648	9 230 928
Finansiella kostnader	573 326	614 358
Ökning av kortfristiga fordringar	0	67 609
Minskning av långfristiga skulder	285 504	0
Minskning av kortfristiga skulder	13 146	1 255 021
	3 598 624	11 167 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 015 664	1 484 612
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	531 051	458 017

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny underhållsplan och flerårsbudget

Föreningen har efter statusbesiktning av fackman upprättat en ny underhållsplan för år 2020-2049. I underhållsplanen framgår vilket underhåll som behöver utföras i våra fastigheter för att bibehålla hög standard och hålla länge. Kostnaden för underhållet framgår av kalkylen i underhållsplanen, vilket är en viktig pusselbit i föreningens ekonomi och årliga budget.

BRF Viljan arbetar långsiktigt för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse och skydda våra investeringar. Därför har vi också upprättat en flerårsbudget. Detta innebär bland annat

- Ökad trygghet för våra medlemmar genom jämna och förutsägbara avgiftsökningar
- Förutsättningar för en långsiktig och ansvarsfull fastighetsförvaltning

Mer om fastighetens planerade underhåll återfinns under "Teknisk status" och flerårsbudgetens slutsatser utvecklas under "Föreningens ekonomi".

Uppdatering av ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har uppdaterats och skickats till Bolagsverket för registrering. De senaste ekonomiska planerna var registrerade 1948 och behandlade de tre fastigheterna separat. Den nya ekonomiska planen reflekterar föreningen som den ser ut idag och är även en förutsättning för försäljning av gästlägenheten.

I samband med detta arbete har också de gemensamma ytorna mätts upp och ett digitalt ritningsarkiv skapats.

Den löpande förvaltningen

Förutom de projekt som beskrivits ovan så sker en löpande förvaltning, innefattat bland annat:

- Återställning av gården avslutades (efter grannfastighetens brand) och försäkringsersättningen betalades ut.
- Den löpande fastighetsskötseln kompletteras årligen med cykelrensningar och container för grovavfall
- Förbättrade rutiner för överlåtelsehantering och lägenhetstillsyn vid omflytt
- Upprättande av dokumentation för nyinflyttade avseende ansvaret som bostadsrättshavare och information om att bo hos Brf Viljan.
- Handläggning av överlåtelser, panter, lokalavtal och andrahandsuthyrningar
- Kontroll av och åtgärder vid olovlig andrahandsuthyrning samt störningsärenden
- Förbättrad intern kontroll vid hantering av leverantörsfakturor och utbetalningar, genom att sekreterare tagit en ny roll som granskare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	541	504	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	522	522	522	511
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 793	4 845	3 459	2 515
Elkostnad/m ² totalyta	20	32	27	18
Värmekostnad/m ² totalyta	121	123	136	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	45	42	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	111	78	75
Soliditet (%)	0	0	20	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	542	-6 133	-6 443	-153
Nettoomsättning (tkr)	4 024	3 927	3 644	3 473

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 533 m² bostäder och 23 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	177 785	0	0	177 785
Uppskrivningsfond	12 266 000	0	0	12 266 000
Reservfond	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	1 942 786	810 387	0	1 132 399
S:a bundet eget kapital	14 486 571	810 387	0	13 676 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 176 077	-810 387	-6 133 471	-8 232 218
Årets resultat	541 880	541 880	6 133 471	-6 133 471
S:a ansamlad förlust	-14 634 197	-268 507	0	-14 365 690
S:a eget kapital	-147 626	541 880	0	-689 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	541 880
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 365 689
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-810 387
summa balanserat resultat	-14 634 196

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 634 196
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 023 776	3 926 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 610	30 710
Summa rörelseintäkter		4 087 386	3 957 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 217 790	-8 609 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 439	-385 401
Personalkostnader	Not 6	-235 419	-235 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-245 622	-245 622
Summa rörelsekostnader		-2 972 270	-9 476 550
RÖRELSERESULTAT		1 115 116	-5 519 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 326	-614 358
Summa finansiella poster		-573 236	-614 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		541 880	-6 133 471
ÅRETS RESULTAT		541 880	-6 133 471

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 900 198	25 111 944
Maskiner	Not 9	6 120	15 300
Inventarier	Not 10	74 088	98 784
Summa materiella anläggningstillgångar		24 980 406	25 226 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 980 406	25 226 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	311
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 057 630	1 569 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	56 556	56 035
Summa kortfristiga fordringar		2 114 246	1 625 393
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		328	328
Summa kassa och bank		328	328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 114 574	1 625 721
SUMMA TILLGÅNGAR		27 094 980	26 851 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 785	177 785
Uppskrivningsfond		12 266 000	12 266 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 942 786	1 132 399
Summa bundet eget kapital		14 486 571	13 676 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 176 077	-8 232 218
Årets resultat		541 880	-6 133 471
Summa fritt eget kapital		-14 634 197	-14 365 690
SUMMA EGET KAPITAL		-147 626	-689 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 009 004	26 486 975
Summa långfristiga skulder		23 009 004	26 486 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 510 471	318 004
Leverantörsskulder		152 099	147 253
Skatteskulder		45 836	25 967
Övriga skulder		0	56 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	525 196	506 467
Summa kortfristiga skulder		4 233 602	1 054 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 094 980	26 851 750

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 020 950	2 991 056
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror förråd	9 600	9 600
Kabel-TV intäkter	86 784	86 784
Bredbandsintäkter	112 548	112 548
Vatten-/värmeintäkter	778 869	714 572
Gästlägenhet	3 000	0
Öresutjämning	25	80
	4 023 776	3 926 640

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 563	375
Försäkringsersättning	58 238	0
Återbäring försäkringsbolag	2 559	0
Övriga intäkter	1 250	30 335
	63 610	30 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	226 867	217 069
	Fastighetsskötsel beställning	27 986	31 613
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 056	1 113
	Snöröjning/sandning	3 125	9 988
	Städning entreprenad	218 802	213 045
	Mattvätt/Hyrmattor	21 670	20 963
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 950
	Myndighetstillsyn	0	314
	Gård	2 068	0
	Serviceavtal	32 934	10 153
	Förbrukningsmateriel	6 328	5 479
	Störningsjour och larm	1 500	0
		543 335	514 687
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 313
	Lokaler	0	9 533
	Tvättstuga	22 880	13 694
	Källare	0	35 669
	Entré/trapphus	1 351	22 243
	Lås	610	6 189
	VVS	56 078	6 607
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 163
	Ventilation	0	17 069
	Elinstallationer	1 563	8 957
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 049	11 855
	Fönster	0	6 512
	Mark/gård/utemiljö	0	5 788
	Skador/klotter/skadegörelse	11 090	97 048
	Vattenskada	3 906	0
		110 528	247 641
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	6 188 521
	Ventilation	0	44 500
		0	6 233 021
	Taxebundna kostnader		
	El	110 552	177 738
	Värme	669 809	683 307
	Vatten	270 712	251 795
	Sophämtning/renhållning	110 528	109 971
	Grovsopor	0	5 694
		1 161 601	1 228 505
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 534	32 350
	Kabel-TV	90 137	88 904
	Bredband	113 851	115 907
		237 522	237 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	164 805	148 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 217 790	8 609 990

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	9 726
	Tele- och datakommunikation	8 357	4 979
	Juridiska åtgärder	67 484	36 485
	Inkassering avgift/hyra	4 050	4 250
	Hyresförluster	2 039	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 625
	Föreningskostnader	2 171	406
	Studieverksamhet	3 726	0
	Förvaltningsarvode	66 373	64 916
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	10 806	153 620
	Konsultarvode	76 875	91 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 020	0
		273 439	385 401
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 500	179 500
	Sociala kostnader	55 919	56 037
		235 419	235 537
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	211 746	211 746
	Maskiner	9 180	9 180
	Inventarier	24 696	24 696
		245 622	245 622

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 682 842	33 682 842
	Utgående anskaffningsvärde	33 682 842	33 682 842
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 570 898	-8 359 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-211 746	-211 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 782 644	-8 570 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 900 198	25 111 944
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 266 000	12 266 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 247 000	38 247 000
	Taxeringsvärde mark	27 200 000	27 200 000
		65 447 000	65 447 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 400 000	65 400 000
	Lokaler	47 000	47 000
		65 447 000	65 447 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 900	45 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 900	45 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 600	-21 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 180	-9 180
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 780	-30 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 120	15 300
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 480	123 480
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 480	123 480
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 696	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 696	-24 696
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 392	-24 696
	Redovisat restvärde vid årets slut	74 088	98 784

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	42 294	84 763		
	Klientmedel hos SBC	2 015 336	1 484 284		
		2 057 630	1 569 047		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	33 892	33 534		
	Kabel-TV	22 664	22 501		
		56 556	56 035		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 132 399	936 058		
	Reservering enligt stadgar	810 387	196 341		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 942 786	1 132 399		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,250 %	1 194 008	1 194 008	2025-12-30
	Handelsbanken	2,150 %	949 967	999 971	2021-09-30
	Handelsbanken	1,900 %	3 743 000	3 781 000	2024-06-01
	Handelsbanken	2,180 %	5 500 000	5 500 000	2023-09-01
	Handelsbanken	2,850 %	4 200 000	4 200 000	2027-01-30
	Handelsbanken	2,330 %	3 650 000	3 700 000	2023-12-01
	Handelsbanken	2,390 %	2 275 000	2 325 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,520 %	2 857 500	2 855 000	2027-12-30
	Handelsbanken	1,520 %	2 150 000	2 250 000	2027-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 519 475	26 804 979	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 510 471	-318 004	
			23 009 004	26 486 975	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 091 955 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 610 000	13 610 000

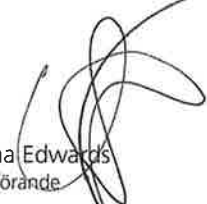
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	19 000	18 500
	Arvoden	73 982	83 680
	Sociala avgifter	23 245	26 292
	Ränta	53 557	41 750
	Avgifter och hyror	355 412	336 245
		525 196	506 467

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2021 kommer föreningen att sälja den lägenhet som nu används som gästlägenhet. Försäljningsvärde uppskattas till 500kr enligt mäklare.
- Ny Energideklaration kommer göras 2021. Detta kommer inte påverka de boende i någon större utsträckning.
- Ny ekonomisk plan handläggs nu av Bolagsverket med anledning av gästlägenhetens försäljning. Beslut väntas under 2021.
- Com Hem-avtalet kommer att avslutas 2021-09-30. Därefter kommer varje medlem själv få besluta om hur den önskar se på TV.
- Planerat underhåll enligt nyligt uppdaterad underhållsplan har angetts under avsnittet Byggnadernas tekniska status. Inget styrelsebeslut är ännu fattat om kommande underhållsprojekt.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 2 2021



Anna Edwards
Ordförande

AE



Anna Bokström AB

Anna Bokström
Ledamot



Sanna Forsberg
Ledamot

AF



Maria Olsson
Ledamot

MO

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2021



Filip Lundberg
Extern revisor



Toke Nordbo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viljan, org.nr 746000-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viljan för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viljan för år 2020 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 17 mars 2021



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor



Toke Nordbo

Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se