

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsförening Viktoria UPA
Org nr: 746000-1824



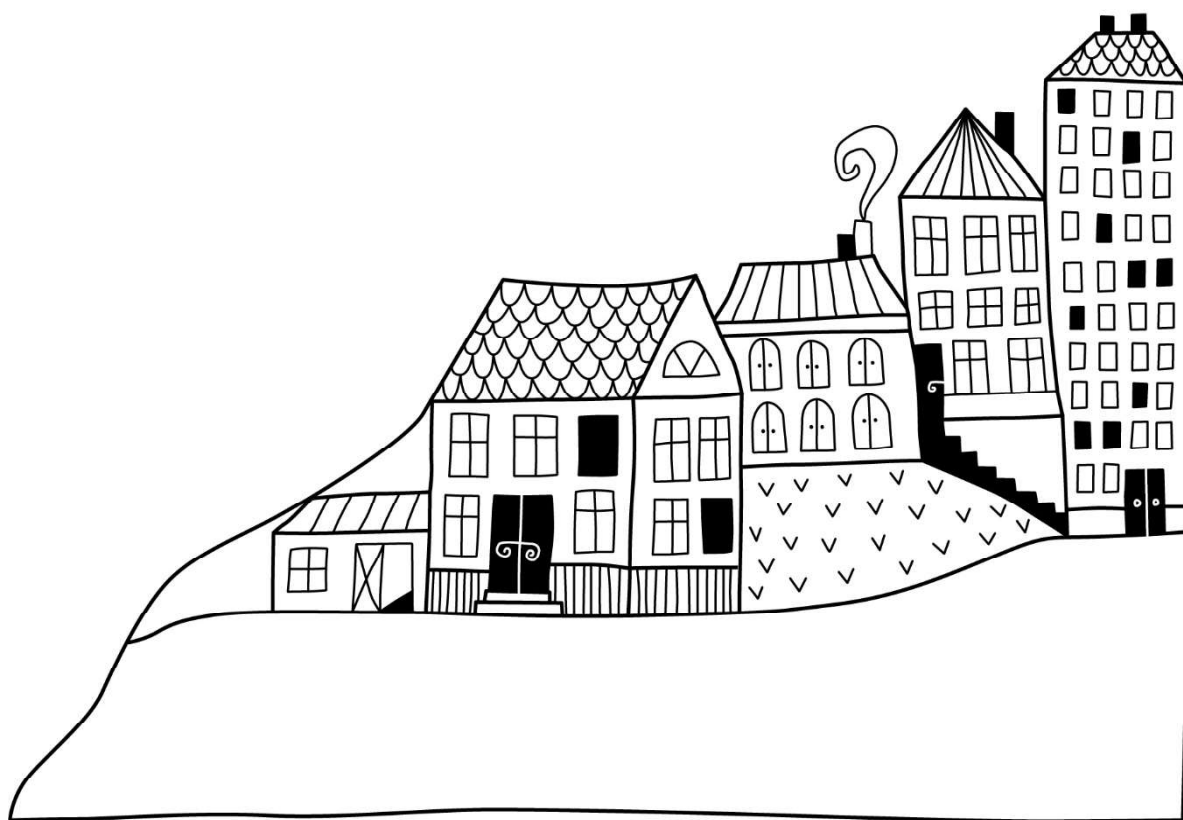


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsförening Viktoria
UPA får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Till största delen beroende på högre intäkter och lägre underhållskostnader jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 51%.

I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 195 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av andelsinnehavarna och andelsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 1 691 m²

Total bostadsarea 3 118 m²

Årets taxeringsvärde 42 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 184 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 010 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 351 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 735 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 211 tkr enligt stadgarna och resterande 799 tkr föreslås som avsättning att beslutas på föreningsstämman för att nå upp till underhållsplanen. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Tappvattenledningar	2002
Målning fönster gatusida	2013
Omfogning fasad gatusida	2013
Avloppsledningar (Relining)	2016
Säkerhetsdörrar	2018
Porttelefon	2018
Renovering av badrum	2019
Komplettering säkerhetsdörrar	2019
Fönster och fasader	2021
Ny tvättmaskin	2023
Målning dörrar	2023
Planerat underhåll	År
Dränering av husgrund	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Berthelin	Ordförande	2025
Emma Holmström	Ledamot	2025
Ethel Bergman-Carter	Ledamot	2025
Karin Jansson	Ledamot	2025
Marina Meckenheim	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Nordström	Suppleant	2025
Oscar Gruvberger	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025
Christin Hansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Lie	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Rosenquist	2025
Tilda Ivan	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 093 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



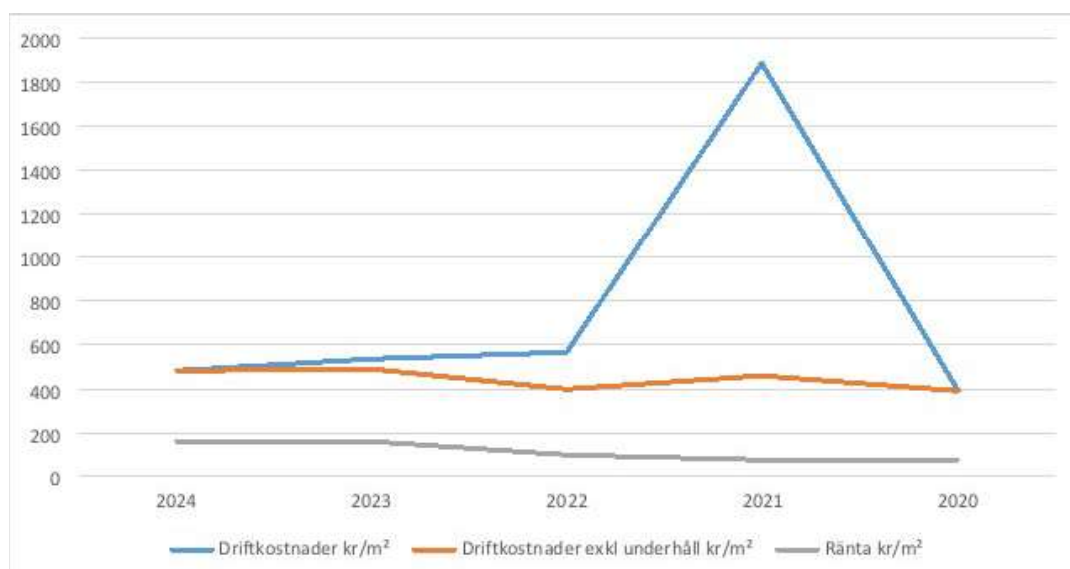
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 544	3 108	2 701	2 611	2 673
Rörelsens intäkter	3 545	3 175	2 702	2 625	2 676
Resultat efter finansiella poster*	879	369	15	-4 171	586
Årets resultat	879	369	15	-4 171	586
Resultat exkl avskrivningar	1 195	684	331	-3 839	929
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	984	473	-643	-4 864	-201
Balansomslutning	22 628	22 399	22 372	23 715	23 544
Årets kassaflöde	534	277	-1 023	542	471
Soliditet %*	23	20	18	17	35
Likviditet %	51	172	35	29	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	99	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt*	1 130	991	859	827	851
Driftkostnader kr/kvm	478	536	569	1 885	392
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	478	486	399	459	387
Energikostnad kr/kvm*	262	252	225	229	200
Underhållsfond kr/kvm	483	161	143	0	634
Reservering till underhållsfond kr/kvm	322	68	312	329	362
Sparande kr/kvm*	383	269	276	195	302
Ränta kr/kvm	163	159	101	72	73
Skuldsättning kr/kvm*	5 392	5 568	5 745	5 921	4 811
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt*	5 392	5 568	5 745	5 921	4 811
Räntekänslighet %*	4,8	5,6	6,7	7,2	5,6

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 078	25 000	15 109 000	501 828	-11 755 069	368 538
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				793 000	-793 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					368 538	-368 538
Reservering underhållsfond				211 000	-211 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						878 943
Vid årets slut	135 078	25 000	15 109 000	1 505 828	-12 390 531	878 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 179 531
Årets resultat	878 943
Årets fondreservering enligt stadgarna	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-11 511 587

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-799 000
Att balansera i ny räkning i kr	-12 310 587

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 543 522	3 107 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	67 189
Summa rörelseintäkter		3 544 842	3 174 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 491 654	-1 670 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 641	-211 391
Personalkostnader	Not 6	-123 614	-114 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-315 592	-315 595
Summa rörelsekostnader		-2 157 501	-2 312 544
Rörelseresultat		1 387 341	862 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	287	1 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-508 685	-495 547
Summa finansiella poster		-508 398	-493 631
Resultat efter finansiella poster		878 943	368 538
Årets resultat		878 943	368 538



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 017 096	20 332 689
Summa materiella anläggningstillgångar		20 017 096	20 332 689
Summa anläggningstillgångar		20 017 096	20 332 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	4 392
Övriga fordringar	Not 11	7 662	7 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 735	131 900
Summa kortfristiga fordringar		154 433	143 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 456 341	1 922 140
Summa kassa och bank		2 456 341	1 922 140
Summa omsättningstillgångar		2 610 774	2 065 890
Summa tillgångar		22 627 871	22 398 579



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	135 078	135 078
Uppskrivningsfond	15 109 000	15 109 000
Reservfond	25 000	25 000
Fond för yttre underhåll	1 505 828	501 828
Summa bundet eget kapital	16 774 906	15 770 906
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 390 531	-11 755 069
Årets resultat	878 943	368 538
Summa fritt eget kapital	-11 511 587	-11 386 531
Summa eget kapital	5 263 319	4 384 376
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 262 500
Summa långfristiga skulder	12 262 500	16 812 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 550 000
Leverantörsskulder	135 801	195 601
Skatteskulder	6 097	8 460
Övriga skulder	Not 15	4 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	405 299
Summa kortfristiga skulder	5 102 051	1 201 704
Summa eget kapital och skulder	22 627 871	22 398 579



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 387 341	862 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 592	315 595
	1 702 933	1 177 765
Erhållen ränta	287	1 916
Erlagd ränta	-509 741	-497 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 193 480	682 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 683	-65 098
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-98 596	209 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 084 201	826 631
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	534 201	276 631
Likvida medel vid årets början	1 922 140	1 645 509
Likvida medel vid årets slut	2 456 341	1 922 140

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Elinstallationer	Linjär	20
Fönster	Linjär	17
Tappvattenstambyte	Linjär	33
Tak	Linjär	33
Gårdsomläggning	Linjär	25
Bredbandsinstallation	Linjär	15
El, armatur	Linjär	15
Värmecentral	Linjär	20
Fasad (gatusida)	Linjär	40
Fönster (gatusida)	Linjär	50
Övriga standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier och maskiner	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 406 860	2 962 476
Kabel-tv-avgifter	102 672	102 672
Övriga lokalintäkter*	12 500	25 000
Övriga ersättningar**	21 491	17 382
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Summa nettoomsättning	3 543 522	3 107 524

*Avser städavgift (ej deltagit)

**Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 320	840
Försäkringsersättningar	0	66 349
Summa övriga rörelseintäkter	1 320	67 189

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-154 109
Reparationer	-183 772	-127 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 060	-98 518
Försäkringspremier	-57 546	-48 059
Kabel- och digital-TV	-102 333	-102 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 216	-10 810
Serviceavtal	-8 579	-8 579
Obligatoriska besiktningar	-10 063	-81 955
Snö- och halkbekämpning	-10 263	-9 813
Förbrukningsinventarier	-18 729	-5 551
Vatten	-201 476	-151 457
Fastighetsel	-85 885	-88 617
Uppvärmning	-530 943	-546 336
Sophantering och återvinning	-46 244	-80 010
Förvaltningsarvode drift	-127 544	-157 401
Summa driftskostnader	-1 491 654	-1 670 815



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 853	-130 281
IT-kostnader	-6 834	-6 708
Arvode, yrkesrevisorer	-25 931	-29 900
Övriga förvaltningskostnader	-20 491	-8 636
Kreditupplysningar	-2 135	-2 319
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 201	-18 113
Representation	-1 787	-2 339
Telefon och porto	-3 256	-3 482
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-194	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	-6 490
Bankkostnader	-3 469	-3 124
Summa övriga externa kostnader	-226 641	-211 391

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-83 550	-76 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	-1 998
Övriga kostnadsersättningar	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-29 066	-27 093
Summa personalkostnader	-123 614	-114 741

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-315 592	-315 595
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-315 592	-315 595

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 663
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	106
Övriga ränteintäkter	169	147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	287	1 916

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-508 144	-495 547
Övriga räntekostnader	-541	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-508 685	-495 547

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	369 173	369 173
Mark	291 000	291 000
Anslutningsavgifter	244 125	244 125
Tillkommande utgifter	10 740 553	10 740 553
	11 644 851	11 644 851
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 644 851	11 644 851

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-369 173	-369 173
Anslutningsavgifter	-244 125	-244 125
Tillkommande utgifter	-5 807 865	-5 492 270
	-6 421 163	-6 105 568

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-315 592	-315 595
	-315 592	-315 595

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

Ingående uppskrivningar	15 109 000	15 109 000
Årets uppskrivning		0
	15 109 000	15 109 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	15 400 000	15 400 000
Tillkommande utgifter	4 617 096	4 932 689

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 662	7 458
Summa övriga fordringar	7 662	7 458

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 376	57 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 153	33 713
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 006	17 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 200	23 558
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 735	131 900

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 006	3 999
Bankmedel	0	55 070
Transaktionskonto	2 453 335	1 863 071
Summa kassa och bank	2 456 341	1 922 140

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 812 500	17 362 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 262 500	16 812 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,31%	2025-03-30	4 000 000	0	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	3,08%	2026-06-01	4 000 000	0	0	4 000 000
SWEDBANK	3,84%	2028-08-25	3 462 500	0	150 000	3 312 500
SWEDBANK	1,44%	2031-02-25	5 900 000	0	400 000	5 500 000
Summa			17 362 500	0	550 000	16 812 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 000 000 kr villkorsändras och 550 000 kr amorteras därav totalt 4 550 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 312 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 14 062 500 kr.



Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 855	4 486
Summa övriga skulder	4 855	4 486

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 920	19 976
Upplupna driftskostnader	0	3 563
Upplupna elkostnader	7 388	7 777
Upplupna vattenavgifter	50 919	45 541
Upplupna värmekostnader	70 741	78 641
Upplupna kostnader för renhållning	7 618	15 976
Upplupna revisionsarvoden	26 550	26 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 971	268
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 191	245 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 299	443 157

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Nils Berthelin
Ordförande

Karin Jansson

Emma Holmström

Marina Meckenheim

Ethel Bergman-Carter

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

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Christin Hansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539197858

Dokument

Årsredovisning BF Viktoria UPA 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-02-14 09:22:10 CET (+0100) av Jesper Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-02-19 11:47:23 CET (+0100)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Nils Berthelin (NB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS BERTHELIN"
Signerade 2025-02-16 10:48:47 CET (+0100)

Karin Jansson (KJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Gördis Jansson"
Signerade 2025-02-17 09:36:08 CET (+0100)

Emma Holmström (EH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA HOLMSTRÖM"
Signerade 2025-02-18 12:39:31 CET (+0100)

Marina Meckenheim (MM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARINA LINNÉA MECKENHEIM"
Signerade 2025-02-17 08:59:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539197858

Ethel Bergman-Carter (EB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ETHEL BERGMAN CARTER"
Signerade 2025-02-14 13:29:52 CET (+0100)

Christin Hansson (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christin Hansson"
Signerade 2025-02-18 12:41:17 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)
Cederblads



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2025-02-19 11:47:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Viktoria u p a i Malmö för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Föreningsrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Viktoria u p a i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Christin Hansson
Föreningsrevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Christin Hansson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-18 13:20:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: dc35475ba50c4fc3a2455f295987a310

Underskrift 2

Namn: Magnus Haak
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-19 11:45:14 GMT+01:00
Transaktions-ID: c2f724dbed56413a818e33ee91cd9f98