



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viborg 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spetsen 1	2020	Malmö
Viborg 1	2020	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 1947-1948 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 7 081 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 7649 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dulce Maria Johnsson	Ordförande
Carl Svensson Lenander	Styrelseledamot
Cornelia Andersson	Styrelseledamot
Elin Melina Theresia Nivemyhr	Styrelseledamot
Emil Alexander Linde	Styrelseledamot
Nina Ugglå	Styrelseledamot
Britt Karin Pedersen	Suppleant

Valberedning

Tim Sjöo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningens av ledamöter.

Revisorer

Jessica Dahlberg Revisor
Arvid Höjbert Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilation: Montering av spaltventiler fönster! Åtgärd efter OVK
Tvättstuga: Ny tvättmaskin installerad i Hus 5
Tvättstuga: Ny luftavfuktare installerad i torkrummet i Hus 4
Tak: Montering av Plåttak i Hus 5 pga svalor
EL: Felsökning av störningar och installation av 2 nya koncentrator till Hus 2 och 6
Trädgård: Kaninhål bakom Hus 6 åtgärdad! Utgrävning och fyllning med makadam
Trädgård: Stort arbete med klippning och beskärning av gamla träd samt plantering av nya träd
Tvättstuga: Installation av ett nytt bokningssystem för alla tvättstugorna
Nycklar: Nya nycklar till källarförrådet(universal) för alla medlemmar.
- 2023** ● Asfaltering Innegården
Installerades fågelspindlar på taket mot måsar
Tvättstuga: Ny torktumlare Hus 5 och Hus 6
Tvättning parkeringsplatser
Tvättning alla nedgångar till källare
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)utfört
- 2022** ● Tvättstuga - Omläggning av golvet samt väggen, målning och el dragning i torkrum på Köpenhamnsvägen 34
Avlopp - Spolning av dagvattenledningar
Trädgård - Beskärning av träd och buskar
Tvättstuga - Reparation av torktummlaren samt installation av nytt torkaggregat i hus 34! Ny torktumlare i hus 2
- 2021** ● Tvättstuga - 1 tvättmaskin utbytt, Bellevuevägen 2
Värmesystem - Grönt vatten har installerats

- 2020-2021** ● Avlopp - Relining bottenavlopp
- 2020** ● Radonmätning - Då alla värden var bra behövs inga ytterligare åtgärder
Avlopp - Spolning av stående stammar
El/Belysning - Ny belysning i miljöhuset
- 2019-2020** ● Värmecentral - Uppgradering av fjärrvärmecentralen
- 2019** ● Tvättstuga - Service och inventering av all tvättstugeutrustning. 1 tvättmaskin utbytt (Hillerödsvägen 5). 1 torktumlare utbytt (Köpenhamnsvägen 32).
El/Belysning - Löpande underhållsarbete för att säkra upp funktionen och minska risken för avbrott
- 2018** ● Avlopp - Spolning och fräsning av bottenavlopp/bottenstammar
Brandsäkerhet - Installation av dörrstängare mellan trapphus och källare
El/Belysning - Ny elcentral till miljöhus och pannrum, samt ny belysning på miljöhusets utsida
- 2017** ● Tvättstugor - Målning av mangelrummet samt inköp av tre nya torkskåp
- 2016** ● Källare - Renovering av källargångar inklusive ny belysning
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2015** ● Skyddsrum - Upprustning av skyddsrummen
Avlopp - Underhållsspolning av avloppsstammar samt installation av råttstopp
Tvättstugor - Installation av torktumlare i de tvättstugor som tidigare saknat en
- 2014** ● El - Gemensam el
- 2011** ● Utemiljö - Nya staket och grindar kring delar av området och tre nya grillplatser på gårdarna
- 2010** ● Avlopp - Relining av avloppsrör i badrummen samt inkoppling av nya avloppsrör i köken
El/Belysning - Ny energisnål trappbelysning installerades
- 2008** ● Utemiljö - Nya planteringar på gårdarna, nya rabatter och nya entrégångar
- 2006** ● Tak - Byte av tak
Säkerhet - Installation av porttelefoner
- 1995** ● El - Nya elstigare

Planerade underhåll

- 2025** ● Parkering: Installation av 5 st laddplatser för elbilar
Tak: Montering av plåttak i resten av husen
Ventilation: Påbörja planering projektet Relining ventilationssystem till alla 6 hus (Åtgärd efter OVK)

Avtal med leverantörer

Avfall	Stena Recycling
El och värme	EON
Försäkring	Länsförsäkringar

Internet	Bahnhof Ab
Skyddsjakt	Svensk säkerhet
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjda 1/1 2024 med 15%

Förändringar i avtal

Boka tvättid.se (Ny bokningssystem för tvättstuga)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 048 502	7 204 769	6 551 493	5 784 414
Resultat efter fin. poster	1 107 322	989 447	640 592	-2 554 968
Soliditet (%)	7	5	4	3
Yttre fond	11 634 135	9 123 739	6 746 711	7 189 816
Taxeringsvärde	150 309 000	150 309 000	150 309 000	138 209 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	936	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 784	8 784	8 784	9 090
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 452	8 452	8 452	8 746
Sparande per kvm totalyta, kr	316	217	205	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	64	96	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	133	117	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	45	40	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	243	253	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,79	1,12	-
Räntekänslighet (%)	8,39	9,38	-	-

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 el (totalt 488 749 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	110 500	-	-	110 500
Fond, yttre underhåll	9 123 739	-143 842	2 654 238	11 634 135
Balanserat resultat	-6 588 670	1 133 289	-2 654 238	-8 109 619
Årets resultat	989 447	-989 447	1 107 322	1 107 322
Eget kapital	3 635 016	0	1 107 322	4 742 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 455 381
Årets resultat	1 107 338
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 654 238
Totalt	-7 002 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	786 514
Balanseras i ny räkning	-6 215 767

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	8 048 502	7 204 769
Övriga rörelseintäkter	3	23 616	210 046
Summa rörelseintäkter		8 072 118	7 414 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 835 493	-3 472 349
Övriga externa kostnader	9	-1 017 673	-1 044 681
Personalkostnader	10	-283 403	-254 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 992	-526 992
Summa rörelsekostnader		-5 663 561	-5 298 644
RÖRELSERESULTAT		2 408 557	2 116 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 926	33 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 339 160	-1 160 093
Summa finansiella poster		-1 301 235	-1 126 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 107 322	989 447
ÅRETS RESULTAT		1 107 322	989 447

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	63 275 673	63 723 465
Markanläggningar	13	633 600	712 800
Summa materiella anläggningstillgångar		63 909 273	64 436 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 909 273	64 436 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 183	37 212
Övriga fordringar	14	5 819 395	4 518 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	255 175	109 004
Summa kortfristiga fordringar		6 161 752	4 665 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		565 021	547 616
Summa kassa och bank		565 021	547 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 726 773	5 212 755
SUMMA TILLGÅNGAR		70 636 046	69 649 020

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Fond för yttre underhåll		11 634 135	9 123 739
Summa bundet eget kapital		11 744 635	9 234 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 109 619	-6 588 670
Årets resultat		1 107 322	989 447
Summa fritt eget kapital		-7 002 297	-5 599 223
SUMMA EGET KAPITAL		4 742 337	3 635 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	43 500 000	64 648 871
Summa långfristiga skulder		43 500 000	64 648 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 148 871	0
Leverantörsskulder		214 276	258 069
Skatteskulder		11 858	6 856
Övriga kortfristiga skulder		93 617	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	925 087	980 209
Summa kortfristiga skulder		22 393 709	1 365 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 636 046	69 649 020

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 408 557	2 116 171
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	526 992	526 992
	2 935 549	2 643 163
Erhållen ränta	37 926	33 368
Erlagd ränta	-1 339 160	-1 160 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 634 314	1 516 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-196 362	107 768
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 296	39 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 317 657	1 663 774
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 317 657	1 663 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 065 535	3 401 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 383 192	5 065 535

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viborg 1 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, el, 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	1,51 - 5 %
Markanläggningar	4 %

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	5 597 628	4 864 853
Årsavgifter lokaler	211 584	183 984
Hysesintäkter p-plats	209 555	211 050
Hysesintäkter förråd	39 720	39 720
Intäkter kabel-TV	131 760	131 760
Bredband	109 800	109 800
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 620	-1 620
El, moms	488 173	445 781
Uppvärmning	1 155 564	1 155 564
Gemensamhetslokal	4 800	1 600
Övriga serviceavgifter	15 120	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 400	3 000
	0	200
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	600
Fakturerade kostnader	0	7 500
Påminnelseavgift	1 320	1 140
Dröjsmålsränta	277	149
Pantsättningsavgift	14 850	13 125
Överlåtelseavgift	26 867	13 130
Administrativ avgift	2 793	0
Andrahandsuthyrning	35 372	23 433
Vidarefakturerade kostnader	2 538	0
Öres- och kronutjämnings	1	-0
Summa	8 048 502	7 204 769

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	190 283
Övriga intäkter	23 616	19 563
Övriga intäkter, moms	0	200
Summa	23 616	210 046

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 047
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 382	39 013
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	54 773
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	107 964	41 796
Larm och bevakning	2 129	2 129
Städning utöver avtal	0	844
Besiktningar	25 268	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 125
Brandskydd	2 853	27 399
Gårdkostnader	0	11 511
Gemensamma utrymmen	1 877	0
Garage/parkering	0	2 500
Snöröjning/sandning	40 077	35 937
Serviceavtal	164 453	72 141
Förbrukningsmaterial	9 204	19 119
Summa	361 207	349 334

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	26 330	0
Installationer	11 779	0
Tvättstuga	37 759	36 390
Trapphus/port/entr	625	5 138
Källarutrymmen	4 374	0
Sophantering/återvinning	2 413	0
Dörrar och lås/porttele	3 038	7 884
VVS	58 033	80 899
Ventilation	0	3 038
Elinstallationer	58 316	9 707
Fasader	0	36 683
Fönster	0	4 136
Balkonger/altaner	1 269	0
Mark/gård/utemiljö	19 221	109 163
Garage/parkering	0	9 063
Vattenskada	29 693	1 181
Skador/klotter/skadegörelse	0	148 598
Summa	252 849	451 880

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	107 386	143 842
VVS	307 766	0
Ventilation	371 362	0
Summa	786 514	143 842

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	457 559	492 057
Uppvärmning	1 000 889	1 019 420
Vatten	403 321	347 653
Sophämtning/renhållning	44 534	90 252
Grovsopor	35 547	40 238
Summa	1 941 850	1 989 620

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	108 566	104 379
Bredband	172 597	241 206
Fastighetsskatt	213 950	208 948
Korr. fastighetsskatt	-2 040	-16 860
Summa	493 073	537 673

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	11 435	6 641
Tele- och datakommunikation	3 851	8 109
Juridiska åtgärder	0	11 602
Inkassokostnader	6 586	5 618
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	28 050
Styrelseomkostnader	384	0
Fritids och trivselkostnader	8 728	5 807
Föreningskostnader	27 123	32 753
Förvaltningsarvode enl avtal	865 889	836 836
Överlåtelsekostnad	31 785	15 755
Pantsättningskostnad	14 898	10 500
Övriga förvaltningsarvoden	0	24 875
Administration	10 480	17 084
Konsultkostnader	24 015	32 531
Bostadsrätterna Sverige	0	8 520
Summa	1 017 673	1 044 681

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	205 650	183 750
Revisionsarvoden internrevisor	7 000	0
Revisionsarvode arvoderad	0	7 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	67 753	60 872
Summa	283 403	254 622

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 339 160	1 160 263
Övriga räntekostnader	0	-170
Summa	1 339 160	1 160 093

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 228 410	82 228 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 228 410	82 228 410
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 504 945	-18 057 153
Årets avskrivning	-447 792	-447 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 952 737	-18 504 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 275 673	63 723 465
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 898 755</i>	<i>57 898 755</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 508 000	79 508 000
Taxeringsvärde mark	70 801 000	70 801 000
Summa	150 309 000	150 309 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 980 000	1 980 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 980 000	1 980 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 267 200	-1 188 000
Årets avskrivning	-79 200	-79 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 346 400	-1 267 200
Utgående restvärde enligt plan	633 600	712 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 224	1 004
Transaktionskonto	4 747 871	3 449 746
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 819 395	4 518 924

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	86 450	438
Förutbet försäkr premier	117 538	108 566
Förutbet kabel-TV	31 835	0
Förutbet bredband	19 497	0
Upplupna intäkter	-145	0
Summa	255 175	109 004

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-10	3,89 %	3 500 000	3 500 000
SBAB	2030-05-09	1,18 %	29 000 000	29 000 000
SBAB	2027-05-10	1,03 %	14 500 000	14 500 000
SBAB	2025-05-19	4,14 %	14 500 000	14 500 000
SBAB	2025-07-09	3,53 %	3 148 871	3 148 871
Summa			64 648 871	64 648 871
Varav kortfristig del			21 148 871	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 648 871 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	0	19 511
Uppl kostn el	41 367	48 747
Uppl kostnad Värme	107 366	145 586
Uppl kostnad Extern revisor	0	17 500
Uppl kostn vatten	101 335	90 646
Uppl kostnad Sophämtning	11 872	0
Uppl kostnad arvoden	22 312	22 312
Uppl lagstadgade soc avg	943	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 010	7 010
Förutbet hyror/avgifter	629 882	628 897
Beräkn arvode bokslut	3 000	0
Summa	925 087	980 209

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 900 000	66 900 000

Underskrifter

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

Malmö

Carl Svensson Lenander
Styrelseledamot

Cornelia Andersson
Styrelseledamot

Dulce Maria Johnsson
Ordförande

Elin Melina Theresia Nivemyhr
Styrelseledamot

Emil Alexander Linde
Styrelseledamot

Nina Ugglå
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Jessica Dahlberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 13:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 14:59

DOCUMENT ID:

HJ4magu1bex

ENVELOPE ID:

Byl7Teu1Zeg-HJ4magu1bex

DOCUMENT NAME:

Brf Viborg 1, 746000-8209 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL SVENSSON LENANDER carl.svensson@bevego.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 15:08 12.05.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.217.218
2. DULCE MARIA JOHNSON dulcemaria71@yahoo.es	 Signed Authenticated	12.05.2025 15:24 12.05.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.15
3. Emil Alexander Linde emillinde.el@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 15:54 12.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.229
4. NINA UGGLA nina.u@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 16:09 12.05.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.35
5. CORNELIA ANDERSSON cornelia.andersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 16:46 12.05.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.120
6. Elin Melina Theresia Nivemyhr melinanivemyhr@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 18:19 12.05.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.205.227
7. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:09 12.05.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.72.92
8. JESSICA MARIE DAHLBERG jessica.marie.dahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 13:45 13.05.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viborg 1, org. nr. 746000-8209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viborg 1 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 av Bostadsrättsföreningen Viborg 1 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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
- på något annat 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Jessica Dahlberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 13:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 14:59

DOCUMENT ID:

rkG7ae_JZle

ENVELOPE ID:

S1Qpx_kWex-rkG7ae_JZle

DOCUMENT NAME:

RB BRF med fortroendevald_Viborg 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	 Signed	12.05.2025 20:11	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 20:09	Low	IP: 217.209.72.92
2. JESSICA MARIE DAHLBERG	 Signed	13.05.2025 13:42	eID	Swedish BankID
jessica.marie.dahlberg@gmail.com	Authenticated	13.05.2025 13:40	Low	IP: 94.254.63.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed