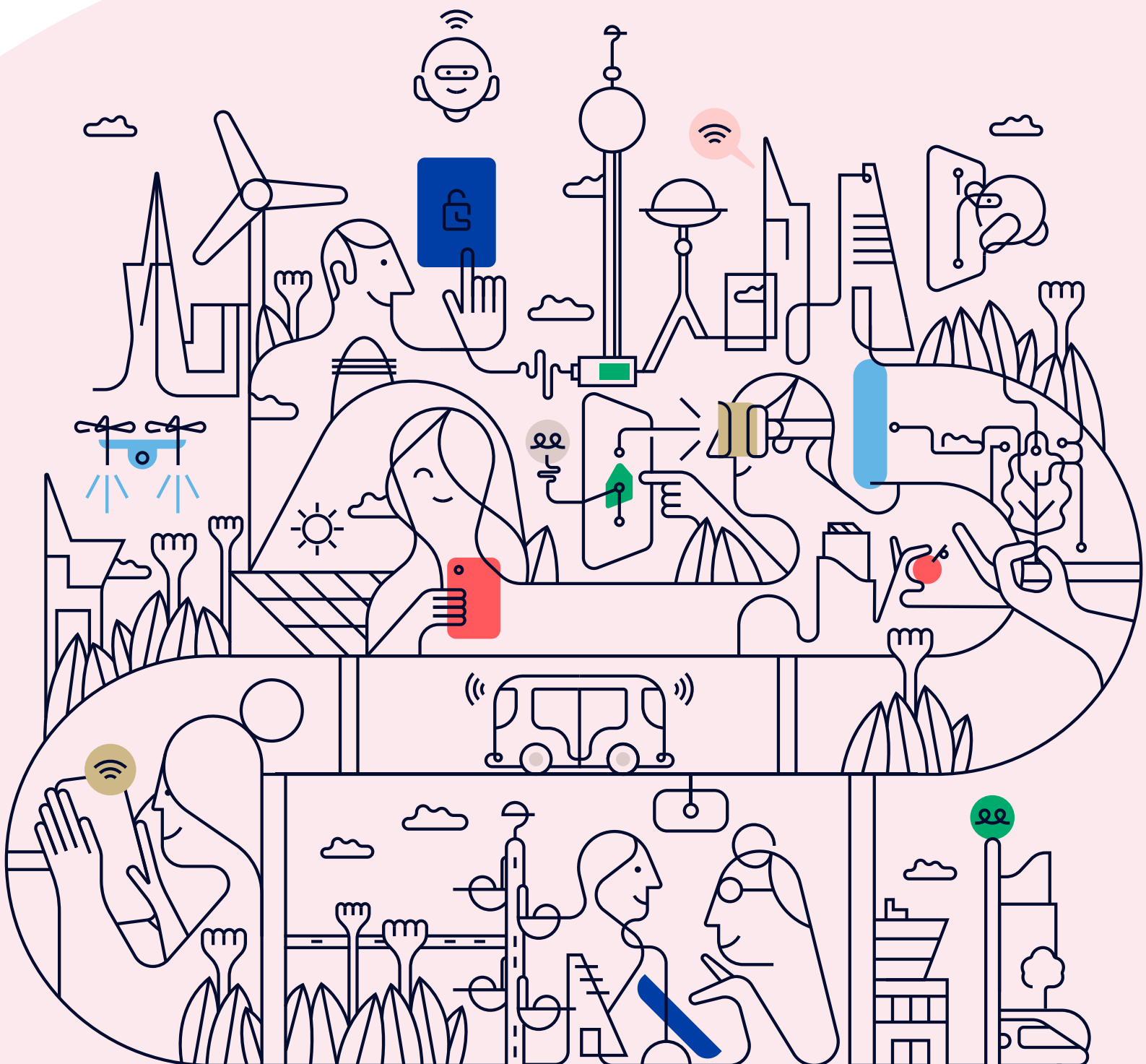




Välkommen till årsredovisningen för Brf Viborg 1

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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	Valberedning
Cornelia Andersson	Styrelseledamot
Elin Melina Theresia Nivemyhr	Styrelseledamot
Markus Berggren	Styrelseledamot
Britt Karin Pedersen	Suppleant

Valberedning

Carl Svensson Lenander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jessica Dahlberg Revisor
Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-21. Godkännande av de nya Stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfört
Asfaltering Innegården
Tvättning alla nedgångar till källare
Tvättning parkeringsplatser
Tvättstuga: Ny torktumlare Hus 5 och Hus 6
Installerades fågelspindlar på taket mot måsar
- 2022** ● Tvättstuga - Omläggning av golvet samt väggen, målning och el dragning i torkrum på Köpenhamnsvägen 34
Tvättstuga - Reparation av torktummlaren samt installation av nytt torkaggregat i hus 34! Ny torktumlare i hus 2
Trädgård - Beskrining av träd och buskar
Avlopp - Spolning av dagvattenledningar
- 2021** ● Värmesystem - Grönt vatten har installerats
Tvättstuga - 1 tvättmaskin utbytt, Bellevuevägen 2
- 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).

- 2019** ● 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** ● Avlopp - Underhållsspolning av avloppsstammar samt installation av råttstopp
Skyddsrum - Upprustning av skyddsrummen
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** ● Säkerhet - Installation av porttelefoner
Tak - Byte av tak
- 1995** ● El - Nya elstigare

Planerade underhåll

- 2024** ● Montering av spaltventiler fönster! Åtgärd efter OVK

Avtal med leverantörer

Försäkring	Länsförsäkringar
El och värme	EON
Avfall	Stena Recycling
Skyddsjakt	Svensk säkerhet
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Internet	Bahnhof Ab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Förhandling av 2 lån samt amortering av det ena lånet.
- Avgifterna höjd med 10,4 %

Förändringar i avtal

Ny avtal, parkeringsövervakning: Skånsk Parkering

Ny försäkringsbolag: Länsförsäkringar f.o.m 1/1-2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 204 769	6 551 493	5 784 414	5 533 022
Resultat efter fin. poster	989 447	640 592	-2 554 968	-1 018 117
Soliditet (%)	5	4	3	6
Yttre fond	9 123 739	6 746 711	7 189 816	5 379 816
Taxeringsvärde	150 309 000	150 309 000	138 209 000	138 209 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 784	8 784	9 090	9 090
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 452	8 452	8 746	8 746
Sparande per kvm totalyta, kr	217	205	155	191
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	96	71	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	117	123	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	40	38	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	253	233	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 445 781 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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	110 500	-	-	110 500
Fond, yttre underhåll	6 746 711	-397 173	2 774 201	9 123 739
Balanserat resultat	-4 852 233	1 037 765	-2 774 201	-6 588 670
Årets resultat	640 592	-640 592	989 447	989 447
Eget kapital	2 645 569	0	989 447	3 635 015

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 814 469
Årets resultat	989 447
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 774 201
Totalt	-5 599 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	143 842
Balanseras i ny räkning	-5 455 381

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 204 769	6 551 493
Övriga rörelseintäkter	3	210 046	38 938
Summa rörelseintäkter		7 414 815	6 590 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 472 349	-4 040 100
Övriga externa kostnader	9	-1 044 681	-404 394
Personalkostnader	10	-254 622	-252 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 992	-526 990
Summa rörelsekostnader		-5 298 644	-5 223 620
RÖRELSERESULTAT		2 116 171	1 366 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 368	8 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 160 093	-734 501
Summa finansiella poster		-1 126 725	-726 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		989 447	640 591
ÅRETS RESULTAT		989 447	640 591

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	63 723 465	64 171 257
Markanläggningar	13	712 800	792 000
Summa materiella anläggningstillgångar		64 436 265	64 963 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 436 265	64 963 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 212	49 356
Övriga fordringar	14	4 518 924	2 879 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 004	194 518
Summa kortfristiga fordringar		4 665 140	3 123 139
Kassa och bank			
Kassa och bank		547 616	533 610
Summa kassa och bank		547 616	533 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 212 755	3 656 750
SUMMA TILLGÅNGAR		69 649 020	68 620 007

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Fond för yttre underhåll		9 123 739	6 746 711
Summa bundet eget kapital		9 234 239	6 857 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 588 670	-4 852 233
Årets resultat		989 447	640 592
Summa fritt eget kapital		-5 599 223	-4 211 642
SUMMA EGET KAPITAL		3 635 015	2 645 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	64 648 871	50 148 871
Summa långfristiga skulder		64 648 871	50 148 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	14 500 000
Leverantörsskulder		258 069	404 216
Skatteskulder		6 856	0
Övriga kortfristiga skulder		120 000	78 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	980 209	842 667
Summa kortfristiga skulder		1 365 134	15 825 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 649 020	68 620 007

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 116 171	1 366 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	526 992	526 990
	2 643 163	1 893 800
Erhållen ränta	33 368	8 282
Erlagd ränta	-1 160 093	-735 147
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 516 439	1 166 935
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 768	-71 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 567	-133 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 663 774	961 544
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 251 129
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 251 129
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 663 774	-1 289 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 401 761	4 691 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 065 535	3 401 761

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 864 853	4 408 808
Årsavgifter lokaler	183 984	180 430
Hysesintäkter p-plats	211 050	209 235
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
Vatten	0	962 759
El, moms	445 781	477 761
Uppvärmning	1 155 564	0
Gemensamhetslokal	1 600	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 000	0
	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	600	0
Fakturerade kostnader	7 500	0
Påminnelseavgift	1 140	0
Dröjsmålsränta	149	0
Pantsättningsavgift	13 125	20 769
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	23 433	12 064
Öres- och kronutjämning	-0	8
Summa	7 204 769	6 551 493

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	190 283	0
Övriga intäkter	19 563	38 938
Övriga intäkter, moms	200	0
Summa	210 046	38 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	5 047	146 195
Fastighetsskötsel utöver avtal	39 013	6 219
Fastighetsskötsel gård enl avtal	54 773	313 275
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 796	41 775
Larm och bevakning	2 129	3 941
Städning enligt avtal	0	163 164
Städning utöver avtal	844	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 125	0
Brandskydd	27 399	27 770
Bevakning	0	13 750
Myndighetstillsyn	0	4 243
Gårdkostnader	11 511	6 495
Gemensamma utrymmen	0	1 216
Garage/parkering	2 500	0
Snöröjning/sandning	35 937	28 938
Serviceavtal	72 141	132 398
Förbrukningsmaterial	19 119	2 764
Summa	349 334	892 143

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	5 494
Tvättstuga	36 390	46 290
Trapphus/port/entr	5 138	0
Dörrar och lås/porttele	7 884	3 250
VVS	80 899	27 296
Ventilation	3 038	0
Elinstallationer	9 707	4 556
Fasader	36 683	0
Fönster	4 136	0
Mark/gård/utemiljö	109 163	0
Garage/parkering	9 063	0
Vattenskada	1 181	79 312
Skador/klotter/skadegörelse	148 598	4 625
Summa	451 880	170 823

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	31 250
Tvättstuga	143 842	222 173
Mark/gård/utemiljö	0	143 750
Summa	143 842	397 173

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	492 057	731 216
Uppvärmning	1 019 420	898 328
Vatten	347 653	302 839
Sophämtning/renhållning	90 252	117 099
Grovsopor	40 238	5 437
Summa	1 989 620	2 054 919

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 379	89 554
Kabel-TV	0	95 284
Bredband	241 206	139 796
Fastighetsskatt	208 948	200 408
Korr. fastighetsskatt	-16 860	0
Summa	537 673	525 042

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	6 641	6 921
Tele- och datakommunikation	8 109	5 171
Juridiska åtgärder	11 602	29 957
Inkassokostnader	5 618	8 346
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	305
Revisionsarvoden extern revisor	28 050	20 625
Styrelseomkostnader	0	13 145
Fritids och trivselkostnader	5 807	0
Föreningskostnader	32 753	13 503
Förvaltningsarvode enl avtal	836 836	190 685
Överlåtelsekostnad	15 755	0
Pantsättningskostnad	10 500	0
Övriga förvaltningsarvoden	24 875	0
Administration	17 084	25 979
Konsultkostnader	32 531	81 367
Bostadsrätterna Sverige	8 520	8 390
Summa	1 044 681	404 394

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 750	169 050
Revisionsarvode arvoderad	7 000	7 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	60 872	73 087
Summa	254 622	252 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 160 263	734 312
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	24
Övriga räntekostnader	-170	165
Summa	1 160 093	734 501

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 228 410	82 228 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 228 410	82 228 410
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 057 153	-17 609 364
Årets avskrivning	-447 792	-447 790
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 504 945	-18 057 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 723 465	64 171 257
<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

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 980 000	1 980 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 980 000	1 980 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 188 000	-1 108 800
Årets avskrivning	-79 200	-79 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 267 200	-1 188 000
Utgående restvärde enligt plan	712 800	792 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 004	9 430
Skattefordringar	0	1 684
Klientmedel	0	1 813 554
Transaktionskonto	3 449 746	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 597
Summa	4 518 924	2 879 265

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	438	64 124
Förutbet försäkr premier	108 566	104 379
Förutbet kabel-TV	0	26 015
Summa	109 004	194 518

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
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			0	14 500 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	19 511	0
Uppl kostn el	48 747	97 452
Uppl kostnad Värme	145 586	137 538
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	16 950
Uppl kostn vatten	90 646	0
Uppl kostnad arvoden	22 312	19 313
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 010	6 068
Förutbet hyror/avgifter	628 897	565 346
Summa	980 209	842 667

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 900 000	66 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift höjs 1/1-2024 med 15%

Underskrifter

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

Malmö

Cornelia Andersson
Styrelseledamot

Dulce Maria Johnsson
Ordförande

Elin Melina Theresia Nivemyhr
Styrelseledamot

Markus Berggren
Styrelseledamot

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

Jessica Dahlberg
Revisor

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 14:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.06.2024 09:34

DOCUMENT ID:

HkZSo2QNBR

ENVELOPE ID:

S1gHjhmEHR-HkZSo2QNBR

DOCUMENT NAME:

Brf Viborg 1, 746000-8209 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CORNELIA ANDERSSON cornelia.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 09:57 10.06.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/31) IP: 94.191.152.100
2. DULCE MARIA JOHNSON dulcemaria71@yahoo.es	Signed Authenticated	10.06.2024 10:01 10.06.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/31) IP: 104.28.45.54
3. Elin Melina Theresia Nivemyhr melinanivemyhr@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 15:22 10.06.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/14) IP: 94.234.105.42
4. Markus Berggren markus-berggren@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 16:24 10.06.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/30) IP: 155.4.129.234
5. JESSICA MARIE DAHLBERG jessica.marie.dahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 20:11 10.06.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/02/09) IP: 94.254.63.32
6. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	11.06.2024 14:14 10.06.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 213.115.249.154

* 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

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 2023.

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 2023 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Jessica Dahlberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 14:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.06.2024 09:34

DOCUMENT ID:

HJmrshQ4rR

ENVELOPE ID:

HyBjnmNHC-HJmrshQ4rR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Viborg.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA MARIE DAHLBERG jessica.marie.dahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 13:21 11.06.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/02/09) IP: 95.193.162.74
2. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 14:14 11.06.2024 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 31.208.42.54

* 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