


Årsredovisning för
Brf Viadukten 1
769615-1542

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

MU RS  A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viadukten 1, 769615-1542, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om föreningens verksamhet och ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, hyror för garage och parkeringsplatser samt se till att ekonomin är god. I fastigheten finns 32 lägenheter varav 29 bostadsrätter och 3 hyresrätter samt 14 garage och 4 parkeringsplatser.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyra ut garage och parkeringsplatser till de boende.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2023.

Michael Stenberg, ordförande
Lena Lennering, ledamot
Michael Olsson, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Gunnel Kronqvist
Suzanna Friis
Benny Andersson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisor

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners

Valberedning

Utgörs av styrelsen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Stenberg och Lena Lennering

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.
Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14 med anledning av stadgeändring.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06 men bedrev inte någon verksamhet förrän fr o m den 1 oktober 2017 då föreningen förvärvade fastigheten Viadukten 8 på Drottninggatan 65-67 i Helsingborg.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-21 och under 2023 gällande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

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

KLO PS

Grundfakta fastigheten

Nybyggnadsår 1938 och värdeår 1984.

Total yta uppgår enligt taxeringsbeviset till 2 781 kvm varav bostadsyta 2 461 kvm och lokalyta 320 kvm. Fastigheten är taxerad till 54 792 000 kr varav markvärde 21 637 000 kr och byggnadsvärde 33 155 000 kr.

Av byggnadsvärdet belöper 32 000 000 kr på bostäder och 1 155 000 kr på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Energiklass D

Underhållsplan

Vid köpestämman i oktober 2017 godkändes enhälligt underhålls- och ekonomisk plan.

Underlag för underhållsplanen är den noggranna besiktning som gjordes i samband med förvärvet.

Till de renoveringar och förbättringar av huset som genomfördes de första fem åren var ekonomiska medel redan avsatta vid förvärvet.

I maj 2022 gjordes en ny besiktning av fastigheten och en uppdaterad 20-årig underhållsplan gjordes. Styrelsen arbetar enligt ekonomisk- och underhållsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2023:

Etapp 2 av relining har genomförts i källarplan.

Fiber har dragits in i samtliga lägenheter.

Vid extrastämman den 14 december antogs nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2024-01-10.

Tre lån har förfallit och därmed omförhandlats.

Dessa lån flyttades till Nordea.

Enligt styrelsens beslut höjdes månadsavgifterna med 15 % fr o m 2023-02-01 och med 5 % fr o m 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjdes hyran för garage med 5 % fr o m 2023-02-01.

Hittills under 2024 har samtliga avtal för garage- och parkeringsplatser skrivits om då de som fanns inte var enhetliga och vissa saknades.

Det innebär inte någon förändring i villkoren för hyresgästen men gör att samma uppsägningstid gäller för både föreningen och den som hyr.

Under 2024 planeras inte några större arbeten.

Hej
MS
2024

Förvaltning

Föreningens förvaltnings- och övriga avtal

Redovisning och månadsaviseringar, Redac AB
 Revision, Nyström & Partners
 Fastighetsskötsel, RL Konsult
 Städning av trapphusen, Proforma HB
 Försäkring, Länsförsäkringar
 TV-sändning leverantör, Tele 2
 Hisservice, TK Elevator
 EI- och värmeförsörjning, Öresundskraft

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.
 Överlåtelser under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st.

Under 2023 har föreningen hälsat sju nya medlemmar välkomna:
 Eva och Håkan Gustafsson
 Arne Meurman
 Marie Holmqvist och Lars Stefansson
 Ingela och Lars Dalesjö

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 355 117	2 069 695	2 044 202	2 000 899
Övriga intäkter	27 597	13 282	4 412	0
Resultat efter finansiella poster	-76 799	-171 116	-170 694	-169 671
Soliditet, %	71	71	68	68

Nyckeltal

Låneskuld, kr	30 443 750	30 693 750		
Årsavgift, kr/kvm med bostadsrätt	779	658		
Räntekänslighet *) (IRäntebärande skulder/totala årsavgifter)	18	21		
Skuldsättning, kr/kvm (Räntebärande skulder/totalyta)	12 370	12 472		
Skuldsättning kr/kvm med bostadsrätt	13 914	14 028		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72	69		
Energikostnad, kr/kvm	141	140		

*) Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk

MO M G
9

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	73 050 000	2 911 568	598 340	-1 538 162	-171 116
Omf av föreg års resultat				-171 116	171 116
Uttag från yttre fond underhåll			164 376	-164 376	
Årets resultat					-76 799
Vid årets slut	73 050 000	2 911 568	762 716	-1 873 654	-76 799

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande	
balanserat resultat	-1 873 654
årets resultat	-76 799
Totalt	-1 950 453
disponeras för	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	164 376
balanseras i ny räkning	-2 114 829
Summa	-1 950 453

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

HO vs G&U
u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 355 117	2 069 695
Övriga rörelseintäkter		27 597	13 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 382 714	2 082 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 022 933	-1 135 716
Personalkostnader	4	-69 307	-57 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-621 932	-603 427
Summa rörelsekostnader		-1 714 172	-1 796 528
Rörelseresultat		668 542	286 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 031	13 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-818 372	-470 797
Summa finansiella poster		-745 341	-457 565
Resultat efter finansiella poster		-76 799	-171 116
Resultat före skatt		-76 799	-171 116
Årets resultat		-76 799	-171 116

HO MS G&A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	101 465 866	101 054 205
Inventarier, verktyg och installationer	7	506 585	538 886
Summa materiella anläggningstillgångar		101 972 451	101 593 091
Summa anläggningstillgångar		101 972 451	101 593 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 690	47 398
Övriga fordringar		21 746	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 457	39 233
Summa kortfristiga fordringar		98 893	86 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 721 722	4 348 809
Summa kassa och bank		3 721 722	4 348 809
Summa omsättningstillgångar		3 820 615	4 435 464
SUMMA TILLGÅNGAR		105 793 066	106 028 555

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		73 050 000	73 050 000
Upplåtelseavgifter		2 911 568	2 911 568
Fond för yttre underhåll		762 716	598 340
Summa bundet eget kapital		76 724 284	76 559 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 873 654	-1 538 162
Årets resultat		-76 799	-171 116
Summa fritt eget kapital		-1 950 453	-1 709 278
Summa eget kapital		74 773 831	74 850 630
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 668 750	12 943 750
Summa långfristiga skulder		18 668 750	12 943 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 775 000	17 750 000
Leverantörsskulder		75 072	55 844
Skatteskulder		135 296	129 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 117	298 355
Summa kortfristiga skulder		12 350 485	18 234 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 793 066	106 028 555

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-76 799	-171 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	621 932	603 427
	<u>545 133</u>	<u>432 311</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	545 133	432 311
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 238	-14 623
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 860	4 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634 755	421 893
Investeringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	2 120 000
Upplåtelseavgifter	0	1 772 912
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 001 292	-920 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 001 292	2 972 742
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	-2 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-2 320 000
Årets kassaflöde	-616 537	1 074 635
Likvida medel vid årets början	4 348 809	3 274 174
Likvida medel vid årets slut	3 732 272	4 348 809

Handwritten signature

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Om- och tillbyggnader	20
- Byggnadsinventarier	10-30
-Markanläggningar	30
-Markinventarier	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Handwritten initials/signature.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter, bostäder	353 883	334 100
Garage och p-platser	243 917	241 700
Årsvagifter, bostäder	1 704 067	1 439 650
Kabel TV	34 200	33 400
Övriga intäkter	18 650	34 127
Summa	2 354 717	2 082 977

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	75 379	93 879
Fjärrvärme	239 520	224 543
Vatten	77 395	70 915
Avfallshantering	50 895	50 065
Städning	56 606	45 655
Försäkringspremier	41 491	39 049
Kabel TV	39 238	39 632
Porttelefon	2 459	2 219
Möteskostnader	6 547	6 760
Fastighetsskatt	68 768	66 528
Revisionsarvode	22 011	25 110
Redovisningstjänster	81 338	83 701
Övriga förvaltningskostnader	24 347	65 156
Bankavgifter	3 193	2 950
Övrigt	12 498	35 433
Delsumma	801 685	851 595
Reparationer / Underhåll		
Bostäder	14 601	0
Lås och nycklar	5 703	8 345
Hissar	46 327	13 698
Löpande underhåll	154 617	262 078
Delsumma	221 248	284 121
Summa driftskostnader	1 022 933	1 135 716
Styrelsearvode	60 000	49 000
Bilersättning	0	1 050
Arbetsgivaravgifter	9 307	7 335
Summa arvoden	69 307	57 385

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

Not 4 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	818 372	470 797
Summa	818 372	470 797

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 973 439	103 160 769
-Nyanskaffningar	1 001 292	812 670
	104 974 731	103 973 439
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 919 234	-2 350 012
-Årets avskrivning enligt plan	-601 536	-569 222
	-3 520 770	-2 919 234
Redovisat värde vid årets slut	101 453 961	101 054 205
- Varav mark	37 604 982	37 604 982
- Varav byggnad	67 269 749	66 368 457
	104 874 731	103 973 439

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 163	10 163
Vid årets slut	10 163	10 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 163	-8 259
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	0	-1 904
Vid årets slut	-10 163	-10 163
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>Ränta %</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>
SEB, 41574747	1,25%	Bundet 2025-11-28	5 400 000
SEB, 41574763	2,30%	Bundet 2025-10-28	2 143 750
SEB, 41574771	1,22%	Bundet 2024-10-28	5 400 000
Nordea, 3975 83 60159	4,573%	Rörligt 2024-06-24	6 075 000
Nordea, 3975 83 60167	4,430%	Bundet 2026-06-17	6 025 000
Nordea, 3975 83 93294	4,570%	Bundet 2026-10-21	5 400 000
			30 443 750
Redovisas under kortfristiga skulder			11 775 000
Redovisas under långfristiga skulder			18 668 750
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen			0



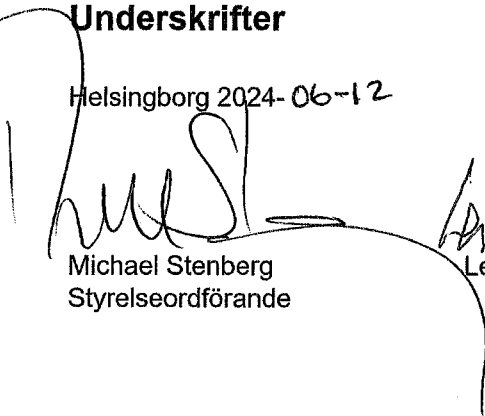
Not 9 Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut

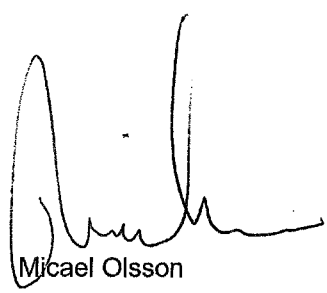
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 800 000	40 800 000

Underskrifter

Helsingborg 2024-06-12


Michael Stenberg
Styrelseordförande


Lena Lennering


Micael Olsson

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-12


Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor