



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Viadukten 7 i Helsingborg

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 19</b> |

## 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 Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-28.

### 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun      |
|----------------------|---------|-------------|
| Viadukten 7          | 2008    | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 224 kvm och 2 lokaler om 38 kvm. Byggnadernas totalyta är 1262 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Birgitta Öhrström | Ordförande      |
| Eva Johnsson      | Styrelseledamot |
| Karin Sylvan      | Styrelseledamot |
| Maria Hafstad     | Styrelseledamot |
| Per Lundberg      | Styrelseledamot |
| Alexandra Milton  | Suppleant       |

### Valberedning

Charlotta Rossling  
Erik Ranklev

## Firmateckning

2 styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Birgitta Hammar    Revisor  
Erik Ranklev        Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering garagelänga  
Målning ytterdörrar gårdssidan  
Byte 5 balkongdörrar  
Byte 2 stora fönster mot väster  
Byte resterande takfläktar samt demonterat aspiratorerna  
Uppgraderat gårdsbelysningen  
Värmeslingor till vattenledningar till vindslägenhet  
Genomgång/byte av balkonghandtag  
Rensat ventilationskanal mellan plan 1 och 2
- 2023** ● Byte av 3 takfläktar  
Byte 3 fönster mot Drottninggatan  
Slutlig genomgång av ventilationssystemet
- 2022** ● Genomgång ventilation  
Flyttat brevlådor till gårdsentrén och snyggat upp gatuentrén  
Ny trappbelysning LED  
Indragning av fiber i lägenheterna
- 2021** ● Uppfräschning av nedre fasad mot väst  
Asfaltering av gårdsplan  
Uppfräschning av soprum  
Säkerhetsgrindar gårdsinfart
- 2020** ● Uppgradering av elledningar  
Relining badrumsavlopp
- 2019** ● Nytt värmesystem
- 2018** ● Uppgradering av trapphusbelysning

- 2017 ● Målning av trapphus  
Renovering av fasad samt byte av fönster åt norr
- 2015 ● Byte av tak, fläktar och hängrännor
- 2013 ● Hiss till markplan
- 2012 ● Större balkonger till 15 lgh
- 2011 ● Nya säkerhetsdörrar och entréparti  
Renovering tvättstuga och nya maskiner
- 2010 ● Nya termostater

### Planerade underhåll

- 2025 ● Gruppavtal bredband och TV samt installation  
Tätning av läckage mellan balkonger

### Avtal med leverantörer

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC                      |
| Fastighetsskötsel     | RL Fastighetsförvaltning |
| Hissbesiktning        | TK Elevator              |
| Sophantering          | NSR                      |
| TV och bredband       | Tele 2                   |
| Underhåll avlopp      | Spolarna                 |
| Vatten                | NSVA                     |
| Värmesystemet         | Öresundskraft            |
| Sopkärstvätt          | Kärلتvätt AB             |

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Planenlig avgiftshöjning med 2% vardera 1 januari och 1 juli för 2025.

Under året har föreningen amorterat SEK 238 466. Kvarstående låneskuld per 31 december är SEK 9 082 573, varav på det sk balkonglånet återstår SEK 331 555.

Bindningstiden för merparten av lånen utgick under året och har fått omsättas till betydligt högre räntor.

Årets underskott är knappt 800 tkr. Av detta utgör kostnaden, för det sedan länge eftersatta renoveringen av garagelängan, 80% av totalen. Även kostnaderna för nödvändiga byten av balkongdörrar och fönster mot väster väger tungt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-07-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal har ingåtts med Kärلتvätt AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 187 750  | 1 037 486  | 1 016 770  | 1 005 180  |
| Resultat efter fin. poster                         | -793 222   | 22 280     | 101 315    | 70 478     |
| Soliditet (%)                                      | 71         | 71         | 70         | 69         |
| Yttre fond   | 829 990    | 578 834    | 339 314    | 267 988    |
| Taxeringsvärde                                     | 25 859 000 | 25 285 000 | 25 285 000 | 25 285 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 874        | 747        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,1       | 86,0       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 420      | 7 607      | 7 993      | 8 157      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 7 197      | 7 378      | 7 778      | 7 936      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 190        | 170        | 239        | 336        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 23         | 27         | 33         | 20         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 166        | 126        | 116        | 124        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 36         | 29         | 25         | 21         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 226        | 182        | 174        | 165        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,16       | 1,30       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,49       | 10,18      | -          | -          |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

### Uppllysning vid förlust

Årets underskott är 793 222 tkr. Av detta utgör kostnaden, för det sedan länge eftersatta renoveringen av garagelängan, 80% av underskottet. En insats som vi bedömde vara nödvändig också av säkerhetsskäl och var planerad.

Även kostnaderna för nödvändiga byten av balkongdörrar och fönster väger tungt.



## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31            | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31        |
|-----------------------|-----------------------|--|------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 24 100<br>397         |  |                              | 24 100 397        |
| Upplåtelseavgifter    | 652 483               |  |                              | 652 483           |
| Fond, yttre underhåll | 578 834               | -16 832                                | 267 988                      | 829 990           |
| Uppskrivningsfond     | 25 513<br>978         |  | -894 896                     | 24 619 082        |
| Kapitaltillskott      | 2 420<br>969          |  |                              | 2 420 969         |
| Balanserat resultat   | -29 535<br>392        | 39 112                                 | 626 908                      | -28 869 372       |
| Årets resultat        | 22 280                | -22 280                                | -793 222                     | -793 222          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>23 753<br/>549</b> | <b>0</b>                               | <b>-793 222</b>              | <b>22 960 327</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -26 601 384        |
| Årets resultat   | -793 222           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -267 988           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-29 662 595</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 829 990            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-28 832 604</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023             |
|---|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 187 750         | 1 037 486        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 26 018           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 187 750</b>  | <b>1 063 504</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 500 771        | -663 168         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -98 446           | -102 894         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -49 343           | 0                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -169 440          | -169 440         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 818 000</b> | <b>-935 502</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-630 250</b>   | <b>128 002</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 35 697            | 18 589           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -198 669          | -124 311         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-162 972</b>   | <b>-105 722</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-793 222</b>   | <b>22 280</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-793 222</b>   | <b>22 280</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 32 037 283        | 32 204 767        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 12 826            | 14 782            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 050 108</b> | <b>32 219 548</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>32 050 108</b> | <b>32 219 548</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 8 617             | 8 222             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 490 196           | 1 103 310         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 17 819            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>516 632</b>    | <b>1 111 532</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>516 632</b>    | <b>1 111 532</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>32 566 740</b> | <b>33 331 081</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 27 371 347         | 27 173 849         |
| Uppskrivningsfond                            |        | 24 619 082         | 25 513 978         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 829 990            | 578 834            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>52 820 419</b>  | <b>53 266 661</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -28 869 372        | -29 535 392        |
| Årets resultat                               |        | -793 222           | 22 280             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-29 662 595</b> | <b>-29 513 112</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>23 157 824</b>  | <b>23 753 549</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 771 306          | 2 000 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 771 306</b>   | <b>2 000 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 7 311 267          | 7 311 267          |
| Leverantörsskulder                           |        | 125 070            | 99 468             |
| Skatteskulder                                |        | 62 944             | 61 168             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 138 329            | 105 629            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 637 610</b>   | <b>7 577 532</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>32 566 740</b>  | <b>33 331 081</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-630 250</b>  | <b>128 002</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 169 440          | 169 440          |
|   | <b>-460 810</b>  | <b>297 442</b>   |
| Erhållen ränta  | 36 529           | 18 589           |
| Erlagd ränta  | -205 727         | -117 980         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-630 008</b>  | <b>198 051</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -14 681          | -21 743          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 67 136           | 28 202           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-577 553</b>  | <b>204 510</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Bundet eget kapital   | 197 498          | 481 585          |
| Upptagna lån  | 53 484           | 1 469 861        |
| Amortering av lån   | -282 178         | -1 958 472       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-31 196</b>   | <b>-7 026</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-608 749</b>  | <b>197 484</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 050 755</b> | <b>853 271</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>442 006</b>   | <b>1 050 755</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Viadukten 7 i Helsingborg 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 kabel-tv, 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:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Maskiner och inventarier | 5 %         |
| Fastighetsförbättringar  | 5 %         |
| Byggnad                  | 0,37 - 10 % |
| Om- och tillbyggnad      | 0,4 %       |

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        | 1 066 938        | 914 694          |
| Hysesintäkter lokaler       | 42 927           | 41 880           |
| Hysesintäkter garage        | 62 260           | 67 920           |
| Hysesintäkter p-plats       | 6 600            | 6 600            |
| Hysesintäkter förråd        | 1 200            | 1 200            |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 184              |
| Överlåtelseavgift           | 5 732            | 1 313            |
| Administrativ avgift        | 441              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 1 651            | 3 692            |
| Öres- och kronutjämning     | 1                | 3                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 187 750</b> | <b>1 037 486</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Elstöd          | 0        | 8 590         |
| Övriga intäkter | 0        | 17 428        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>26 018</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 60 307        | 62 232        |
| Städning utöver avtal                   | 1 757         | 0             |
| Hissbesiktning                          | 2 263         | 4 189         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 7 500         |
| Gårdkostnader                           | 120           | 0             |
| Gemensamma utrymmen                     | 1 488         | 6 616         |
| Sophantering                            | 2 875         | 0             |
| Snöröjning/sandning                     | 3 384         | 1 388         |
| Serviceavtal                            | 17 825        | 14 323        |
| Förbrukningsmaterial                    | 209           | 449           |
| <b>Summa</b>                            | <b>90 227</b> | <b>96 697</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp utvändigt      | 64 280         | 0              |
| Tvättstuga              | 278            | 6 438          |
| Trapphus/port/entr      | 1 753          | 3 450          |
| Vind                    | 6 270          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 20 319         | 3 588          |
| VVS                     | 6 751          | 0              |
| Ventilation             | 75 385         | 75 664         |
| Elinstallationer        | 431            | 3 318          |
| Hissar                  | 6 728          | 7 081          |
| Fasader                 | 0              | 14 475         |
| Fönster                 | 0              | 75 780         |
| Mark/gård/utemiljö      | 1 230          | 0              |
| Vattenskada             | 0              | 21 752         |
| <b>Summa</b>            | <b>183 425</b> | <b>211 546</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Ventilation                  | 0              | 10 938        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 5 238         |
| Hiss                         | 0              | 656           |
| Fönster                      | 90 000         | 0             |
| Balkonger/altaner            | 126 485        | 0             |
| Garage/parkering             | 632 255        | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>848 740</b> | <b>16 832</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 29 364         | 33 982         |
| Uppvärmning             | 209 956        | 158 970        |
| Vatten                  | 46 060         | 36 550         |
| Sophämtning/renhållning | 14 811         | 19 401         |
| <b>Summa</b>            | <b>300 191</b> | <b>248 903</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 26 885        | 27 143        |
| Kabel-TV               | 16 632        | 17 003        |
| Bredband               | 0             | 16 770        |
| Fastighetsskatt        | 34 670        | 28 274        |
| <b>Summa</b>           | <b>78 187</b> | <b>89 190</b> |



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 329            |
| Tele- och datakommunikation     | 3 279         | 1 285          |
| Juridiska åtgärder              | 7 250         | 5 438          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 5 000         | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 318         | 152            |
| Föreningskostnader              | 4 203         | 32 474         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 54 171        | 51 992         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 024         | 1 838          |
| Administration                  | 8 088         | 4 946          |
| Konsultkostnader                | 6 375         | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 4 440          |
| <b>Summa</b>                    | <b>98 446</b> | <b>102 894</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023     |
|---------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden     | 42 000        | 0        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 343         | 0        |
| <b>Summa</b>        | <b>49 343</b> | <b>0</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 198 588        | 124 198        |
| Dröjsmålsränta                     | 81             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 113            |
| <b>Summa</b>                       | <b>198 669</b> | <b>124 311</b> |

| <b>NOT XX, BYGGNAD OCH MARK</b>                          | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>                     |                   |                   |
| Ingående   | 8 513 741         | 8 513 741         |
| Årets inköp  | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>            | <b>8 513 741</b>  | <b>8 513 741</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                           |                   |                   |
| Ingående   | -1 005 705        | -913 869          |
| Årets avskrivning  | -91 836           | -91 836           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                  | <b>-1 097 541</b> | <b>-1 005 705</b> |
| <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                   |                   |
| Ingående   | 25 906 378        | 25 906 378        |
| Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | -1 209 648        | -1 134 000        |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | -75 648           | -75 648           |
| <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>24 621 082</b> | <b>24 696 730</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>                    | <b>32 037 283</b> | <b>32 204 767</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>               | <i>8 100 000</i>  | <i>8 100 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                   | 12 801 000        | 12 801 000        |
| Taxeringsvärde mark                                      | 12 484 000        | 12 484 000        |
| <b>Summa</b>   | <b>25 285 000</b> | <b>25 285 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 39 000            | 39 000            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>39 000</b>     | <b>39 000</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -24 219           | -22 263           |
| Avskrivningar                           | -1 956            | -1 956            |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-26 175</b>    | <b>-24 219</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>12 826</b>     | <b>14 782</b>     |

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 48 190         | 52 555           |
| Transaktionskonto | 111 536        | 123 383          |
| Borgo räntekonto  | 330 470        | 927 372          |
| <b>Summa</b>      | <b>490 196</b> | <b>1 103 310</b> |

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbet fast skötsel  | 4 986         | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 5 575         | 0          |
| Förutbet bredband      | 885           | 0          |
| Upplupna ränteintäkter | -832          | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>10 614</b> | <b>0</b>   |

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-12-28               | 0,76 %                  | 2 880 000           | 2 880 000           |
| SEB                   | 2025-02-28               | 0,73 %                  | 3 012 394           | 3 065 878           |
| SEB                   | 2025-10-28               | 4,78 %                  | 300 000             | 300 000             |
| SEB                   | 2025-10-28               | 2,75 %                  | 554 000             | 554 000             |
| SEB                   | 2026-10-28               | 0,83 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| SEB                   | 2025-10-25               | 2,75 %                  | 336 179             | 511 389             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 082 573</b>    | <b>9 311 267</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 311 267           | 7 311 267           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 887 133 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      | 1 292          | 0              |
| Uppl kostn el           | 2 409          | 0              |
| Uppl kostnad Värme      | 25 378         | 0              |
| Uppl kostn räntor       | 0              | 7 058          |
| Förutbet hyror/avgifter | 109 250        | 98 571         |
| <b>Summa</b>            | <b>138 329</b> | <b>105 629</b> |

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

10 000 000

2023-12-31

10 000 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gruppavtal med Telia om bredband och TV. Installeras 1 april 2025. Tätning av balkongskikt mellan lägenheterna på plan 5 och 4.

## Underskrifter

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

Helsingborg

---

Birgitta Öhrström  
Ordförande

---

Eva Johnsson  
Styrelseledamot

---

Karin Sylvan  
Styrelseledamot

---

Maria Hafstad  
Styrelseledamot

---

Per Lundberg  
Styrelseledamot

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

---

Birgitta Hammar  
Revisor

---

Erik Ranklev  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 12:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 08:32

DOCUMENT ID:

Hy0MUySRye

ENVELOPE ID:

HkZafU1HRkg-Hy0MUySRye

DOCUMENT NAME:

Brf Viadukten 7 i Helsingborg, 769609-6515 - Årsredovisning 2024.  
pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Karin Birgitta Öhrström<br>birgitta.ohrstrom@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 09:25<br>10.04.2025 09:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.70.45   |
| 2. EVA ANN-CHRISTIN S JOHANSSON<br>evajohnsson65@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 11:12<br>10.04.2025 11:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.71.14.208  |
| 3. KARIN ELLEN BIRGITTA SYLVAN<br>k.sylvan@telia.com         | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 15:02<br>10.04.2025 09:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.102 |
| 4. Maria Hafstad<br>maria.hafstad@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 17:37<br>10.04.2025 17:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.85.29   |
| 5. PER ANDERS LUNDBERG<br>per.lundberg10@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 12.04.2025 18:17<br>12.04.2025 18:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.45.71.189   |
| 6. EVALOTT BIRGITTA MARIA HAMM<br>AR<br>birgitta@presense.se | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 07:45<br>13.04.2025 07:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.143.162.224 |
| 7. Max Erik Vasile Ranklev<br>erik.ranklev@live.com          | Signed<br>Authenticated | 21.04.2025 12:56<br>21.04.2025 12:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.48  |

\* 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 årsstämman i Bostadsrättsföreningen Viadukten 7, 7 maj 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Viadukten 7 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2024.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av revisionen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Helsingborg

Birgitta Hammar  
Föreningsvald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 17:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 08:32

DOCUMENT ID:

SJfaGlyrRkg

ENVELOPE ID:

HJaz8JHA1g-SJfaGlyrRkg

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE VIADUKTEN 7, 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. EVALOTT BIRGITTA MARIA HAMM<br>AR<br>birgitta@presense.se | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 07:44<br>13.04.2025 07:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.143.162.224  |
| 2. Max Erik Vasile Ranklev<br>erik.ranklev@live.com          | Signed<br>Authenticated | 18.04.2025 17:33<br>18.04.2025 17:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.215.101.142 |

\* 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