

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Viadukten

Org nr: 746000-1790



Dagordning

Ordinarie årsstämma brf Viadukten

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Ordlista	20

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viadukten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 344 600 kr. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre jämfört med föregående år framför allt p.g.a. högre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på högre kostnader för underhåll. Årets räntekostnader har minskat jämfört med föregående år. Intäkterna är högre än föregående år främst beroende på ökade årsavgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt nu gällande redovisningsprinciper). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 422% till 393%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 33 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viadukten 11 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Saarisvägen 14 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	14
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2

Total tomtarea	930 m ²
Total bostadsarea	1 673 m ²

Årets taxeringsvärde	19 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och städning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Envac	Sopsugsanläggning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 297 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen uppdaterades under sommaren 2021 och används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 075 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 407 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 467 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1999
Byte av el	2001-2003
Byte av lägenhetsdörrar	2004
Takrenovering	2007
Installation sopsug	2010
Renovering och modifiering hiss	2013
Relining	2014
Nytt torkskåp och ny torktumlare	2016
Byte värmeväxlare	2016
Renovering och modifiering hiss	2016
Radiatorvärmesystem	2017
Förbättring eldragning källare	2017
Radiatorvärmesystem	2018
Miljöhus	2018
Installationer	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	108 556
Huskropp utvändigt	188 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Lenander	Ordförande	2022
Christian Nilsson	Ledamot	2022
Hetham Ibrahim	Ledamot	2022
Wieslaw Bernolak	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Almir Bajric	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022

Föreningens firma tecknas av styrelsen och firman tecknas i föreningen av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

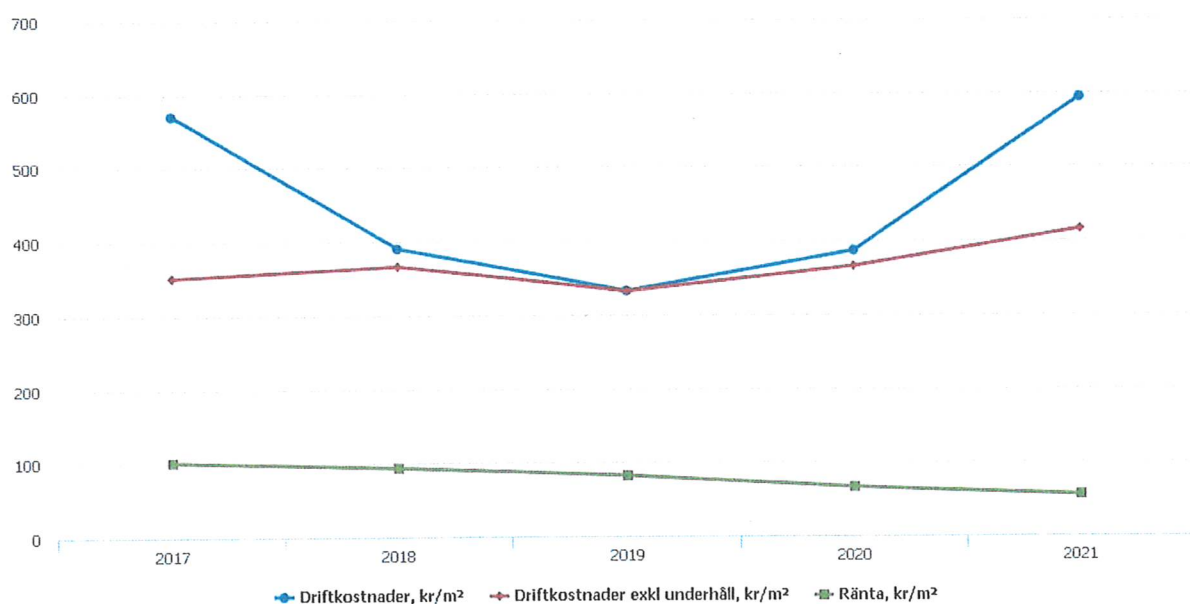
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 580	1 554	1 522	1 498	1 483
Resultat efter finansiella poster	-219	174	222	117	-238
Årets resultat	-219	174	222	117	-238
Resultat exkl. avskrivningar	33	456	504	399	23
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-433	-13	20	79	-465
Balansomslutning	9 023	9 314	9 240	9 258	9 364
Soliditet %	23	24	23	20	19
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	114	*	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	393	422	395	272	235
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	781	762	748	739
Driftkostnader, kr/m ²	593	386	332	390	570
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	415	365	332	366	351
Ränta, kr/m ²	55	66	82	93	101
Lån, kr/m ²	3 975	4 041	4 136	4 232	4 326

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 000	4 000 000	1 319 467	-3 341 864	174 375
Disposition enl. årsstämmobeslut				174 375	-174 375
Reservering underhållsfond			467 000	-467 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-297 306	297 306	
Årets resultat					-219 327
Vid årets slut	108 000	4 000 000	1 489 161	-3 337 183	-219 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 167 490
Årets resultat	-219 327
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	297 306
Summa	-3 556 511

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 556 511**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 579 692	1 553 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 762	7 145
Summa rörelseintäkter		1 588 454	1 560 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-991 715	-646 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 326	-268 272
Personalkostnader	Not 6	-98 519	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 516	-282 116
Summa rörelsekostnader		-1 719 076	-1 275 387
Rörelseresultat		-130 622	285 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 518	2 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-91 224	-113 417
Summa finansiella poster		-88 706	-110 928
Resultat efter finansiella poster		-219 327	174 375
Årets resultat		-219 327	174 375

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 139 168	7 381 479
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 206	20 412
Summa materiella anläggningstillgångar		7 149 374	7 401 891
Summa anläggningstillgångar		7 149 374	7 401 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4	0
Övriga fordringar	Not 12	3 857	3 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 434	110 130
Summa kortfristiga fordringar		114 295	113 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 759 880	1 798 469
Summa kassa och bank		1 759 880	1 798 469
Summa omsättningstillgångar		1 874 175	1 912 451
Summa tillgångar		9 023 549	9 314 342

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 000	108 000
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		1 489 161	1 319 467
Summa bundet eget kapital		5 597 161	5 427 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 337 184	-3 341 864
Årets resultat		-219 327	174 375
Summa fritt eget kapital		-3 556 511	-3 167 490
Summa eget kapital		2 040 650	2 259 977
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 343 816	1 162 500
Summa långfristiga skulder		5 343 816	1 162 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 307 125	5 597 941
Leverantörsskulder		36 343	24 002
Skatteskulder		5 679	8 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	289 937	261 361
Summa kortfristiga skulder		1 639 084	5 891 865
Summa eget kapital och skulder		9 023 549	9 314 342

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-219 327	174 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	252 516	282 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 189	456 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-313	-86 470
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	38 035	59 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 911	429 536
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-109 500	-159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 500	-159 500
Årets kassaflöde	-38 589	270 036
Likvidamedel vid årets början	1 798 470	1 528 434
Likvidamedel vid årets slut	1 759 880	1 798 470
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven
Övriga standardförbättringar	Linjär	23
Tak	Linjär	40
Sopsug	Linjär	15
Miljöhus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 332 240	1 306 104
Bränsleavgifter, bostäder	180 792	180 792
Vattenavgifter	66 660	66 648
Summa nettoomsättning	1 579 692	1 553 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	150	50
Övriga ersättningar*	5 756	5 653
Fakturerade kostnader	0	600
Övriga rörelseintäkter	2 856	842
Summa övriga rörelseintäkter	8 762	7 145

*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-297 306	-36 081
Reparationer	-73 578	-106 177
Fastighetsavgift	-49 606	-48 586
Försäkringspremier	-21 861	-19 113
Kabel- och digital-TV	-18 356	-18 225
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 050	-2 472
Serviceavtal	-12 444	-12 878
Obligatoriska besiktningar	-19 123	-17 669
Snö- och halkbekämpning	-17 681	0
Förbrukningsinventarier	-3 841	-1 884
Fordons- och maskinkostnader	-178	0
Vatten	-94 595	-91 837
Fastighetsel	-33 352	-32 291
Uppvärmning	-200 837	-180 924
Sophantering och återvinning	-87 793	-76 666
Förvaltningsarvode drift*	-12 113	-1 344
Summa driftskostnader	-991 715	-646 147

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-327 550	-240 253
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 726	-3 340
Kreditupplysningar	-864	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 188	-5 204
Representation	-375	0
Konsultarvoden	-5 313	0
Bankkostnader	-1 880	-1 925
Övriga externa kostnader	-6 556	0
Summa övriga externa kostnader	-376 326	-268 272

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-79 000	-60 000
Sociala kostnader	-19 519	-18 852
Summa personalkostnader	-98 519	-78 852

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar standardförbättringar	-242 310	-242 310
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 206	-39 806
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-252 516	-282 116

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 440	2 432
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 518	2 489

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-91 229	-110 849
Övriga räntekostnader	5	-5
Övriga finansiella kostnader	0	-2 563
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-91 224	-113 417

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	264 564	264 564
Mark	58 040	58 040
Standardförbättringar	7 538 208	7 538 208
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 860 812	7 860 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-264 564	-264 564
Standardförbättringar	-4 214 769	-3 972 459
	-4 479 333	-4 237 023
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-242 310	-242 310
	-242 310	-242 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 721 643	-4 479 333
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 139 168	7 381 479
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 058 040	4 058 040
Standardförbättringar	3 081 128	3 323 439
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 800 000	19 800 000
Totalt taxeringsvärde	19 800 000	19 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	328 599	328 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 599	328 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-308 187	-268 381
	-308 187	-268 381
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 206	-39 806
	-10 206	-39 806
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-318 393	-308 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-318 393	-308 187
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 206	20 412

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 857	3 852
Summa övriga fordringar	3 857	3 852

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 720	21 861
Förutbetalda driftkostnader	0	1 796
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 024	81 888
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 690	4 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 434	110 130

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	822 927	820 488
Transaktionskonto	936 952	977 982
Summa kassa och bank	1 759 880	1 798 469

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	6 650 941	6 760 441
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-144 625	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 162 500	-5 597 941
Långfristig skuld vid årets slut	5 343 816	1 162 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2021-03-28	1 500 000	-1 500 000	0	0
SWEDBANK	1,67%	2021-06-23	787 500	-762 500	25 000	0
SWEDBANK		2021-03-28	707 316	-682 316	25 000	0
SWEDBANK	1,67%	2022-03-28	2 603 125	-2 543 625	59 500	0
SWEDBANK	1,67%	2022-09-23	1 162 500	0	0	1 162 500
SWEDBANK	0,95%	2024-06-19	0,00	2 969 816	25 000	2 944 816
SWEDBANK	1,30%	2025-12-22	0,00	2 543 625	0	2 543 625
Summa			6 760 441	25 000	134 500	6 650 941

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 144 625 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 723 125 kr. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 5 927 816 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån (från Swedbank) om 1 162 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 366	18 852
Upplupna räntekostnader	5 174	632
Upplupna driftskostnader	12 450	0
Upplupna elkostnader	2 311	2 763
Upplupna värmekostnader	28 261	28 921
Upplupna kostnader för renhållning	8 816	5 724
Upplupna revisionsarvoden	13 800	13 800
Upplupna styrelsearvoden	68 000	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 759	130 669
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 937	261 361

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 609 000	7 609 000

Not Eventualförpliktelser

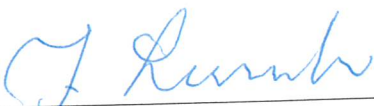
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022- 04-13



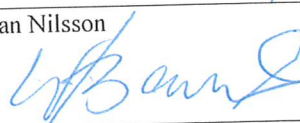
John Lenander
Ordförande



Hetham Ibrahim



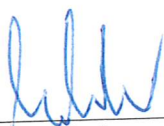
Christian Nilsson



Wieslaw Bernolak

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2022- 04-22

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viadukten, org.nr. 746000-1790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viadukten för år 2021. 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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viadukten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

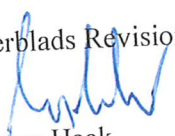
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 22/4 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

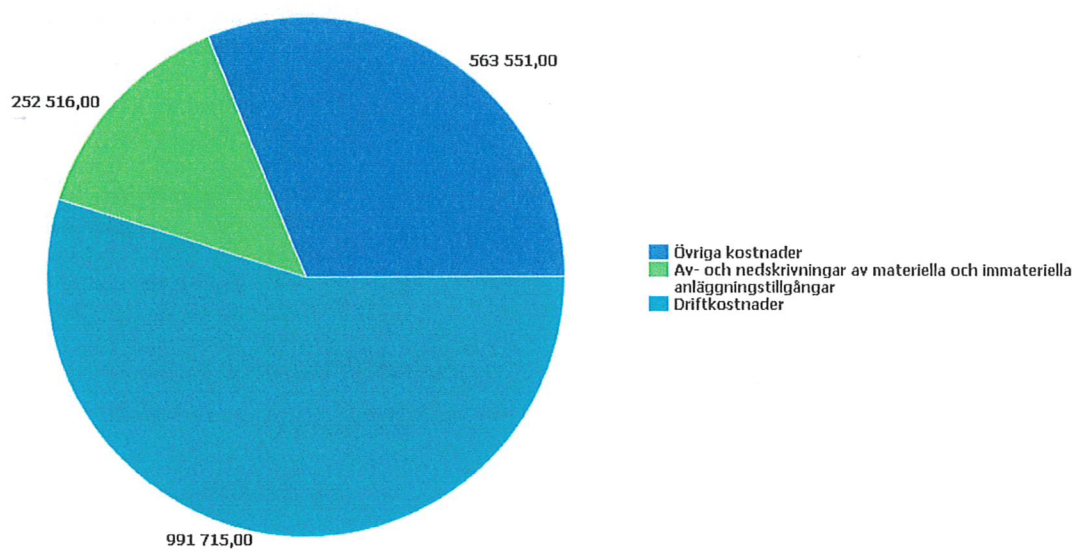
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

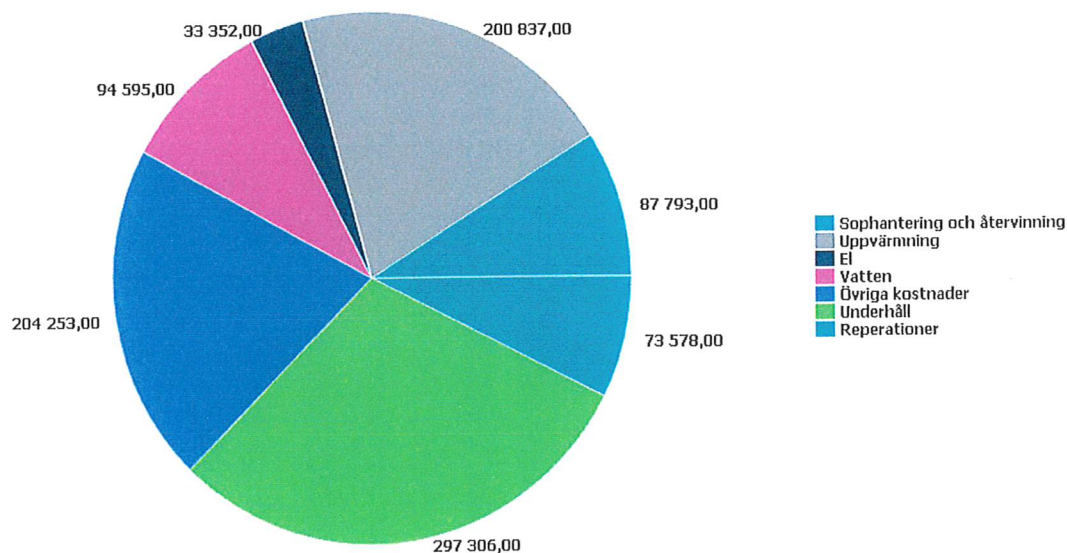
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	991 715	646 147
Övriga externa kostnader	376 326	268 272
Personalkostnader	98 519	78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	252 516	282 116
Finansiella poster	88 706	110 928
Summa kostnader	1 807 782	1 386 315



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	8 903	1 344
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3 210	0
Systematiskt brandskyddsarbete	49 050	2 472
Serviceavtal	12 444	12 878
Hissbesiktning	19 123	17 669
Snö- och halkbekämpning	17 681	0
Rep bostäder utg för köpta tj	12 384	13 172
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 652	0
Rep installationer utg för köpta tj	3 669	13 610
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 260	2 974
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 648	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 323	48 776
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 997	16 299
Övriga Reparationer	0	3 217
Vattenskador	2 645	8 128
UH installationer utg för köpta tj	108 556	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	36 081
UH huskropp utg för köpta tj	188 750	0
Fastighetsel	33 352	32 291
Uppvärmning	200 837	180 924
Vatten	94 595	91 837
Sophämtning	86 053	75 196
Hyra container	1 740	1 470
Fastighetsförsäkring	21 861	19 113
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18 356	18 225
Fastighetsskatt	49 606	48 586
Förbrukningsmaterial	3 841	1 884
Övriga kostnader för transportmedel	178	0
Summa driftkostnader	991 715	646 147



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	1 673 kr/kvm	1 673 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	11
Fastighetsel	20	19
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	30	29
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	11	11
Hyra container	1	1
Rep bostäder utg för köpta tj	7	8
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	29
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7	10
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	2	8
Serviceavtal	7	8
Snö- och halkbekämpning	11	0
Sophämtning	51	45
Systematiskt brandskyddsarbete	29	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2	0
UH huskropp utg för köpta tj	113	0
UH installationer utg för köpta tj	65	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	22
Uppvärmning	120	108
Vatten	57	55
Vattenskador	2	5
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5	1
Övriga Reparationer	0	2
Summa driftkostnader	592,78	386,22

Bostadsrättsföreningen Viadukten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viadukten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet