

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Viadukten

Org nr: 746000-1790



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viadukten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år framför allt p.g.a. lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst beroende på lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 393% till 390%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 219 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	1 688 m ²

Årets taxeringsvärde	21 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och städning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandservice Syd
Hissar	Schindler Hiss 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 190 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 494 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 293kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 494 tkr (293kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Radiatorvärmesystem	2017
Förbättring eldragning källare	2017
Radiatorvärmesystem	2018
Miljöhus	2018
Installationer	2020 

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	2023
Wieslaw Bernolak	Ledamot	2023
Elin Bylander	Ledamot	2023
Christian Nilsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Almir Bajric	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

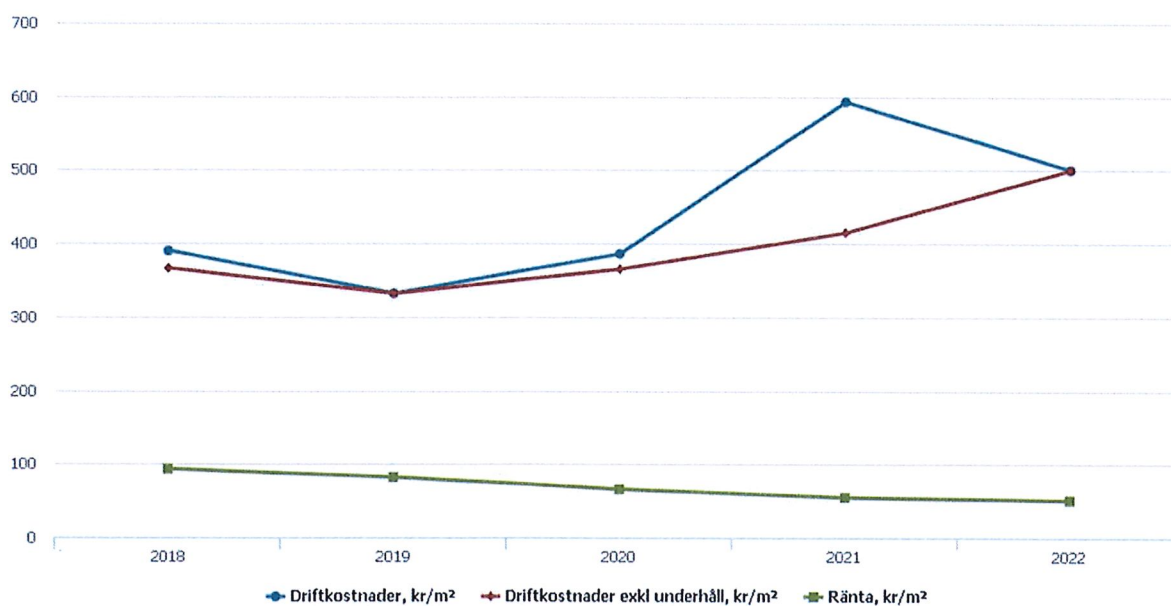
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 606	1 580	1 554	1 522	1 498
Resultat efter finansiella poster	-34	-219	174	222	117
Årets resultat	-34	-219	174	222	117
Resultat exklusive avskrivningar	219	33	456	504	399
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-275	-433	-13	20	79
Balansomslutning	8 856	9 023	9 314	9 240	9 258
Soliditet %	23	23	24	23	20
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	118	114	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	390	393	422	395	272
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	805	796	781	762	748
Driftkostnader, kr/m ²	504	593	386	332	390
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	504	415	365	332	366
Ränta, kr/m ²	50	55	66	82	93
Lån, kr/m ²	3 855	3 975	4 041	4 136	4 232

*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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 000	4 000 000	1 489 161	-3 337 184	-219 327
Disposition enl. årsstämmobeslut				-219 327	219 327
Reservering underhållsfond			494 000	-494 000	
Årets resultat					-33 783
Vid årets slut	108 000	4 000 000	1 983 161	-4 050 511	-33 783

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 556 511
Årets resultat	-33 783
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-494 000
Summa	-4 084 294

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 084 294**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 606 356	1 579 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 532	8 762
Summa rörelseintäkter		1 612 888	1 588 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-851 612	-991 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 679	-376 326
Personalkostnader	Not 6	-81 729	-98 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 516	-252 516
Summa rörelsekostnader		-1 573 536	-1 719 076
Rörelseresultat		39 352	-130 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 681	2 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 815	-91 224
Summa finansiella poster		-73 134	-88 706
Resultat efter finansiella poster		-33 783	-219 327
Årets resultat		-33 783	-219 327

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 896 858	7 139 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	10 206
Summa materiella anläggningstillgångar		6 896 858	7 149 374
Summa anläggningstillgångar		6 896 858	7 149 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar	Not 12	3 874	3 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	117 395	110 434
Summa kortfristiga fordringar		121 273	114 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 837 460	1 759 880
Summa kassa och bank		1 837 460	1 759 880
Summa omsättningstillgångar		1 958 733	1 874 175
Summa tillgångar		8 855 592	9 023 549

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
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		1 983 161	1 489 161
Summa bundet eget kapital		6 091 161	5 597 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 050 511	-3 337 184
Årets resultat		-33 783	-219 327
Summa fritt eget kapital		-4 084 294	-3 556 511
Summa eget kapital		2 006 867	2 040 650
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 184 316	5 343 816
Summa långfristiga skulder		5 184 316	5 343 816
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 322 000	1 307 125
Leverantörsskulder		25 279	36 343
Skatteskulder		4 182	5 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	312 948	289 937
Summa kortfristiga skulder		1 664 409	1 639 084
Summa eget kapital och skulder		8 855 592	9 023 549



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 783	-219 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	252 516	252 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 734	33 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 979	-313
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	10 450	38 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 205	70 911
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-144 625	-109 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 625	-109 500
Årets kassaflöde	77 580	-38 589
Likvidamedel vid årets början	1 759 880	1 798 470
Likvidamedel vid årets slut	1 837 460	1 759 880

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	Avskriven
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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 358 904	1 332 240
Bränsleavgifter, bostäder	180 792	180 792
Vattenavgifter	66 660	66 660
Summa nettoomsättning	1 606 356	1 579 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	500	150
Övriga ersättningar	5 858	5 756
Övriga rörelseintäkter	174	2 856
Summa övriga rörelseintäkter	6 532	8 762

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-297 306
Reparationer	-189 986	-73 578
Självrisk	-394	0
Fastighetsavgift	-53 165	-49 606
Försäkringspremier	-22 720	-21 861
Kabel- och digital-TV	-18 821	-18 356
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 783	-49 050
Serviceavtal	-15 404	-12 444
Obligatoriska besiktningar	-97 601	-19 123
Bevakningskostnader	-8 881	0
Snö- och halkbekämpning	-35 338	-17 681
Förbrukningsinventarier	-10 750	-3 841
Fordons- och maskinkostnader	0	-178
Vatten*	-20 510	-94 595
Fastighetsel	-44 540	-33 352
Uppvärmning	-201 917	-200 837
Sophantering och återvinning	-124 006	-87 793
Förvaltningsarvode drift	-4 797	-12 113
Summa driftskostnader	-851 612	-991 715

*Under 2022 krediterades föreningen efter att man hade gjort en avläsning med 52 tkr, vilket gjort att 2022 års kostnad blivit väsentligt lägre”

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-347 341	-327 550
Resekostnader	-476	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 575	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 788	-10 726
Kreditupplysningar	0	-864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 330	-6 188
Representation	-1 025	-375
Konsultarvoden	0	-5 313
Bankkostnader	-2 475	-1 880
Övriga externa kostnader	-2 670	-6 556
Summa övriga externa kostnader	-387 679	-376 326

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-79 000
Sociala kostnader	-13 729	-19 519
Summa personalkostnader	-81 729	-98 519

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar standardförbättringar	-242 310	-242 310
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 206	-10 206
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-252 516	-252 516

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 664	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11	2 440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	78
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 681	2 518

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-84 815	-91 229
Övriga räntekostnader	0	5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 815	-91 224

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-264 564	-264 564
Standardförbättringar	-4 457 079	-4 214 769
	-4 721 643	-4 479 333

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-242 310	-242 310
	-242 310	-242 310

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade uppskrivningar	-4 963 953	-4 721 643
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 896 858	7 139 168

Varav

Byggnader	0	0
Mark	4 058 040	4 058 040
Standardförbättringar	2 838 818	3 081 128

Taxeringsvärden

Bostäder	21 400 000	19 800 000
Totalt taxeringsvärde	21 400 000	19 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 400 000</i>	<i>11 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	328 599	328 599
	328 599	328 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 599	328 599
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-318 393	-308 187
	-318 393	-308 187
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 206	-10 206
	-10 206	-10 206
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-318 393	-318 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-318 393	-318 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	10 206

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 874	3 857
Summa övriga fordringar	3 874	3 857

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 406	22 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 835	83 024
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 154	4 690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 395	110 434

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	828 383	822 927
Transaktionskonto	1 009 077	936 952
Summa kassa och bank	1 837 460	1 759 880

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	6 506 316	6 650 941
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-159 500	-144 625
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 162 500	-1 162 500
Långfristig skuld vid årets slut	5 184 316	5 343 816

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-09-23	1 162 500,00	-1 162 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,12%	2023-03-28	0,00	1 162 500,00	0,00	1 162 500,00
SWEDBANK	0,95%	2024-06-19	2 944 816,00	0,00	100 000,00	2 844 816,00
SWEDBANK	1,30%	2025-12-22	2 543 625,00	0,00	44 625,00	2 499 000,00
Summa			6 650 941,00	0,00	144 625,00	6 506 316,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 1 322 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 159 500 kr löpande amortering och resterande 1 162 500 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 5 184 316 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 366	21 366
Upplupna räntekostnader	10 813	5 174
Upplupna driftskostnader	10 969	12 450
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	11 876	0
Upplupna elkostnader	4 169	2 311
Upplupna värmekostnader	29 402	28 261
Upplupna kostnader för renhållning	8 726	8 816
Upplupna revisionsarvoden	17 500	13 800
Upplupna styrelsearvoden	68 000	68 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 127	129 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 948	289 937

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 609 000	7 609 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen planer på att installera gemensam el och solpaneler.



Styrelsens underskrifter

Malmö 230314
Ort och datum

J. Lenander
John Lenander
(Ordförande)

Elin Bylander
Elin Bylander

W. Bernolak
Wieslaw Bernolak

Christian Nilsson
Christian Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023- 03-23

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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 23/3 2023

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 planliga 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.