

Arsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF 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 stadseenlig 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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Viadukten får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 föregående år framför allt p.g.a. högre kostnader för reparationer och taxebundna kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på högre kostnader för reparationer. De taxebundna kostnaderna såsom vatten och avfallshantering har också ökat. Värme- och elkostnader har däremot gått ner. Årets räntekostnader har minskat jämfört med föregående år. Intäkterna är högre än föregående år främst beroende på högre årsavgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 395% till 422%.

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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	14	3	2	35

Total tomtarea 930 m²

Total bostadsarea 1 673 m²

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

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

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 106 tkr och planerat underhåll för 36 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 2020 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 3 744 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 374 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 469 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	Kommentar
Fönsterbyte	1999	Mot järnvägen
Byte av el	2001-2003	
Byte av lägenhetsdörrar	2004	
Takrenovering	2007	Yttertak
Installation sopsug	2010	
Renovering och modifiering hiss	2013	B-trappan
Relining	2014	Lägenheter samt huvudledning
Nytt torkskåp och ny torktumlare	2016	
Byte värmeväxlare	2016	
Renovering och modifiering hiss	2016	A-trappan
Radiatorvärmesystem	2017	Injustering och förbättring
Förbättring eldragning källare	2017	
Radiatorvärmesystem	2018	Injustering och förbättring
Miljöhus	2018	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	36 081

Föreningen har under året utfört underhållsspolning i samtliga 34 lägenheter.

Planerat underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasad, byte av slätplåt	2021 	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Sara Ritzén	Ordförande	2021
Christian Nilsson	Ledamot	2021
Wieslaw Bernolak	Ledamot	2021
John Lenander	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Brian Sömmerly	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021

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 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 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 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

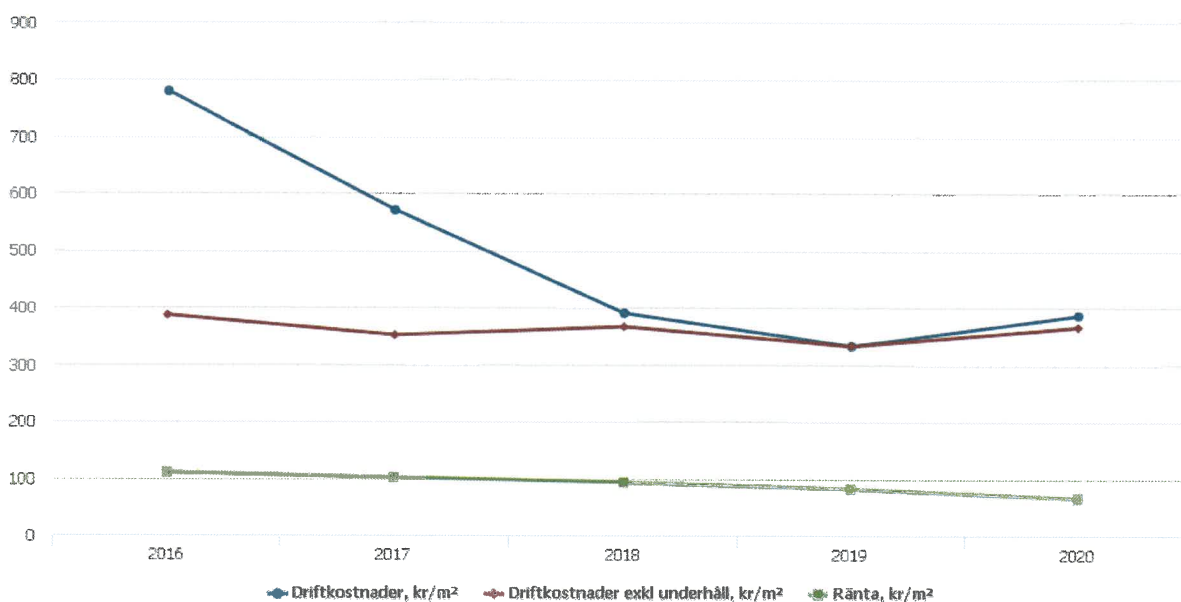
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 554	1 522	1 498	1 483	1 459
Resultat efter finansiella poster	174	222	117	-238	-528
Årets resultat	174	222	117	-238	-528
Resultat exklusive avskrivningar	456	504	399	23	-259
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-13	20	79	-465	-725
Balansomslutning	9 314	9 240	9 258	9 364	9 784
Soliditet %	24	23	20	19	20
Likviditet %	422	395	272	235	362
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	781	762	748	739	724
Driftkostnader, kr/m ²	386	332	390	570	779
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	365	332	366	351	386
Ränta, kr/m ²	66	82	93	101	110
Lån, kr/m ²	4 041	4 136	4 232	4 326	4 506



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: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver 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	886 548	-3 130 535	221 589
Disposition enl. årsstämmobeslut				221 589	-221 589
Reservering underhållsfond			469 000	-469 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 081	36 081	
Årets resultat					174 375
Vid årets slut	108 000	4 000 000	1 319 467	-3 341 865	174 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 908 946
Årets resultat	174 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-469 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 081
Summa	-3 167 490

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 167 490
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 544	1 521 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 145	15 205
Summa rörelseintäkter		1 560 689	1 536 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-646 147	-555 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 272	-264 153
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 116	-282 116
Summa rörelsekostnader		-1 275 387	-1 180 606
Rörelseresultat		285 302	356 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 489	2 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 417	-137 582
Summa finansiella poster		-110 928	-134 694
Resultat efter finansiella poster		174 375	221 589
Årets resultat		174 375	221 589

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 381 479	7 623 789
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 412	60 218
Summa materiella anläggningstillgångar		7 401 891	7 684 007
Summa anläggningstillgångar		7 401 891	7 684 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 852	3 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 130	23 660
Summa kortfristiga fordringar		113 982	27 512
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 798 469	1 528 434
Summa kassa och bank		1 798 469	1 528 434
Summa omsättningstillgångar		1 912 451	1 555 946
Summa tillgångar		9 314 342	9 239 953

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
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		1 319 467	886 548
Summa bundet eget kapital		5 427 467	4 994 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 341 864	-3 130 535
Årets resultat		174 375	221 589
Summa fritt eget kapital		-3 167 490	-2 908 946
Summa eget kapital		2 259 977	2 085 602
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 162 500	6 760 441
Summa långfristiga skulder		1 162 500	6 760 441
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 597 941	159 500
Leverantörsskulder	Not 16	24 002	20 006
Skatteskulder	Not 17	8 561	5 282
Övriga skulder	Not 18	0	40 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	261 361	168 378
Summa kortfristiga skulder		5 891 865	393 909
Summa eget kapital och skulder		9 314 342	9 239 953

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	174 375	221 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	282 116	282 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 491	503 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-86 470	50 832
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	59 515	-80 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	429 536	474 142
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-159 500	-159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 500	-159 500
Årets kassaflöde	270 036	314 643
Likvidamedel vid årets början	1 528 433	1 213 791
Likvidamedel vid årets slut	1 798 469	1 528 434
Uppllysning 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. Räkna 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
Sopsugsanläggning	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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 306 104	1 274 244
Bränsleavgifter, bostäder	180 792	180 792
Vattenavgifter	66 648	66 648
Summa nettoomsättning	1 553 544	1 521 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	50	0
Övriga ersättningar	5 653	12 504
Fakturerade kostnader	600	900
Övriga rörelseintäkter	842	1 801
Summa övriga rörelseintäkter	7 145	15 205

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-36 081	0
Reparationer	-106 177	-56 366
Fastighetsavgift	-48 586	-56 220
Försäkringspremier	-19 113	-18 651
Kabel- och digital-TV	-18 225	-17 981
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 472	-2 783
Serviceavtal	-12 878	-3 506
Obligatoriska besiktningar	-17 669	-28 949
Förbrukningsinventarier	-1 884	0
Vatten	-91 837	-84 580
Fastighetsel	-32 291	-35 342
Uppvärmning	-180 924	-185 401
Sophantering och återvinning	-76 666	-61 522
Förvaltningsarvode drift	-1 344	-4 184
Summa driftskostnader	-646 147	-555 485

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 253	-207 228
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-3 340	-1 910
Kreditupplysningar	-675	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 204	-11 851
Bankkostnader	-1 925	-2 319
Övriga externa kostnader	0	-22 620
Summa övriga externa kostnader	-268 272	-264 153

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 852	-18 852
Summa personalkostnader	-78 852	-78 852

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar standardförbättringar	-242 310	-242 310
Avskrivning Maskiner och inventarier	-39 806	-39 806
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-282 116	-282 116

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 432	2 775
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 489	2 888

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 849	-137 528
Övriga finansiella kostnader	-2 568	-54
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-113 417	-137 582

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	264 564	264 564
Mark	58 040	58 040
Standardförbättringar	7 538 208	7 538 208
	7 860 812	7 860 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 860 812	7 860 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-264 564	-264 564
Standardförbättringar	-3 972 459	-3 730 149
	-4 237 023	-3 994 713
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-242 310	-242 310
	-242 310	-242 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 479 333	-4 237 023
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
Årets uppskrivning mark	0	0
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 381 479	7 623 789
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 058 040	4 058 040
Standardförbättringar	3 323 439	3 565 749
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	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	328 599	328 599
	328 599	328 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 599	328 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-268 381	-228 575
	-268 381	-228 575
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-39 806	-39 806
	-39 806	-39 806
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-308 187	-268 381
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-308 187	-268 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 412	60 218

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 852	3 852
Summa övriga fordringar	3 852	3 852

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 861	19 113
Förutbetalda driftkostnader	1 796	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 586	4 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 888	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 130	23 660

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	820 488	818 055
Transaktionskonto	977 982	710 378
Summa kassa och bank	1 798 469	1 528 434

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 760 441	6 919 941
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 597 941	-159 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 162 500	6 760 441

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,67%	2021-03-18	2 662 625	-2 603 125	59 500	0
SWEDBANK	1,44%	2021-03-28	1 500 000	0	0	1 500 000
SWEDBANK	1,24%	2021-03-28	757 316	0	50 000	707 316
SWEDBANK	1,03%	2021-06-23	837 500	0	50 000	787 500
SWEDBANK	1,40%	2021-12-28	0	2 603 125	0	2 603 125
SWEDBANK	1,67%	2022-09-23	1 162 500	0	0	1 162 500
Summa			6 919 941	0	159 500	6 760 441

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla fyra av sina fem lån. De betraktas således som kortfristig skuld. Den faktiska amortering föreningen kommer göra är 159 500 kr.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	24 002	20 006
Summa leverantörsskulder	24 002	20 006

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	8 561	5 282
Summa skatteskulder	8 561	5 282

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	36 852
Avräkning hyror och avgifter	0	3 891
Summa övriga skulder	0	40 743

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	0
Upplupna räntekostnader	632	3 702
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 296
Upplupna elkostnader	2 763	3 575
Upplupna värmekostnader	28 921	29 221
Upplupna kostnader för renhållning	5 724	4 551
Upplupna revisionsarvoden	13 800	13 800
Upplupna styrelsearvoden	60 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 669	105 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 361	168 378

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

7 609 000

7 609 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

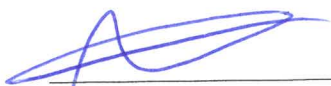
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

2021-03-24

Ort och datum

Sara Ritzén
Ordförande

Wieslaw Bernolak



Christian Nilsson

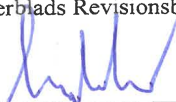


John Lenander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021- 04-08

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 2020. 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 2020 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 2020 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 8/4 2021

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 innehåsa 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 ränteutgifter 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 22 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.

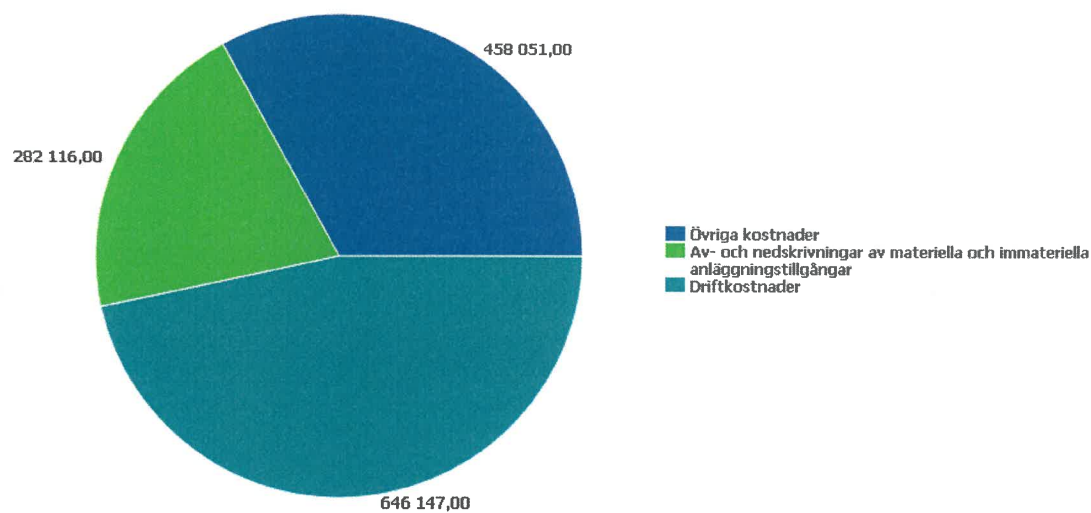
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

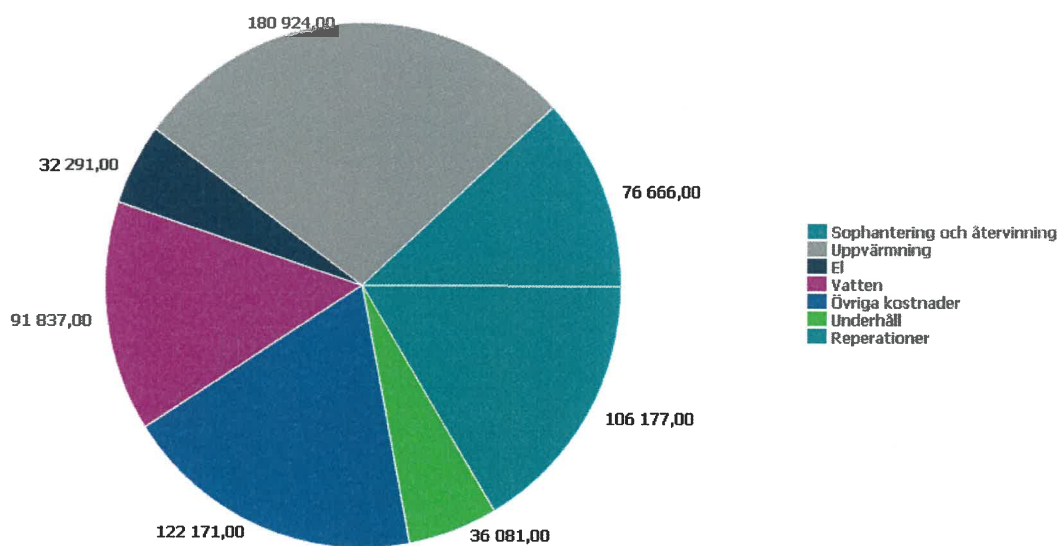
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	646 147	555 485
Övriga externa kostnader	268 272	264 153
Personalkostnader	78 852	78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	282 116	282 116
Finansiella poster	110 928	134 694
Summa kostnader	1 386 315	1 315 300



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 344	4 184
Systematiskt brandskyddsarbete	2 472	2 783
Serviceavtal	12 878	3 506
Obligatoriska besiktningskostnader	0	12 500
Hissbesiktning	17 669	16 449
Rep bostäder utg för köpta tj	13 172	17 776
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3 123
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	11 407
Rep installationer utg för köpta tj	13 610	3 185
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 974	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	48 776	20 875
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 299	0
Övriga Reparationer	3 217	0
Vattenskador	8 128	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	36 081	0
Fastighetsel	32 291	35 342
Uppvärmning	180 924	185 401
Vatten	91 837	84 580
Sophämtning	75 196	61 522
Hyra container	1 470	0
Fastighetsförsäkring	19 113	18 651
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18 225	17 981
Fastighetsskatt	48 586	56 220
Förbrukningsmaterial	1 884	0
Summa driftkostnader	646 147	555 485



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 673 kr/kvm	1 673 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	11
Fastighetsel	19	21
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	29	34
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	11	10
Hyra container	1	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	7
Rep bostäder utg för köpta tj	8	11
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	7
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	29	12
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	8	2
Serviceavtal	8	2
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	45	37
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	22	0
Uppvärmning	108	111
Vatten	55	51
Vattenskador	5	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	3
Övriga Reparationer	2	0
Summa driftkostnader	386,22	332,03

BRF Viadukten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF 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

