
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Viadukten
Org nr: 746000-1790



Dagordning

Ordinarie årsstämma brf Viadukten

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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

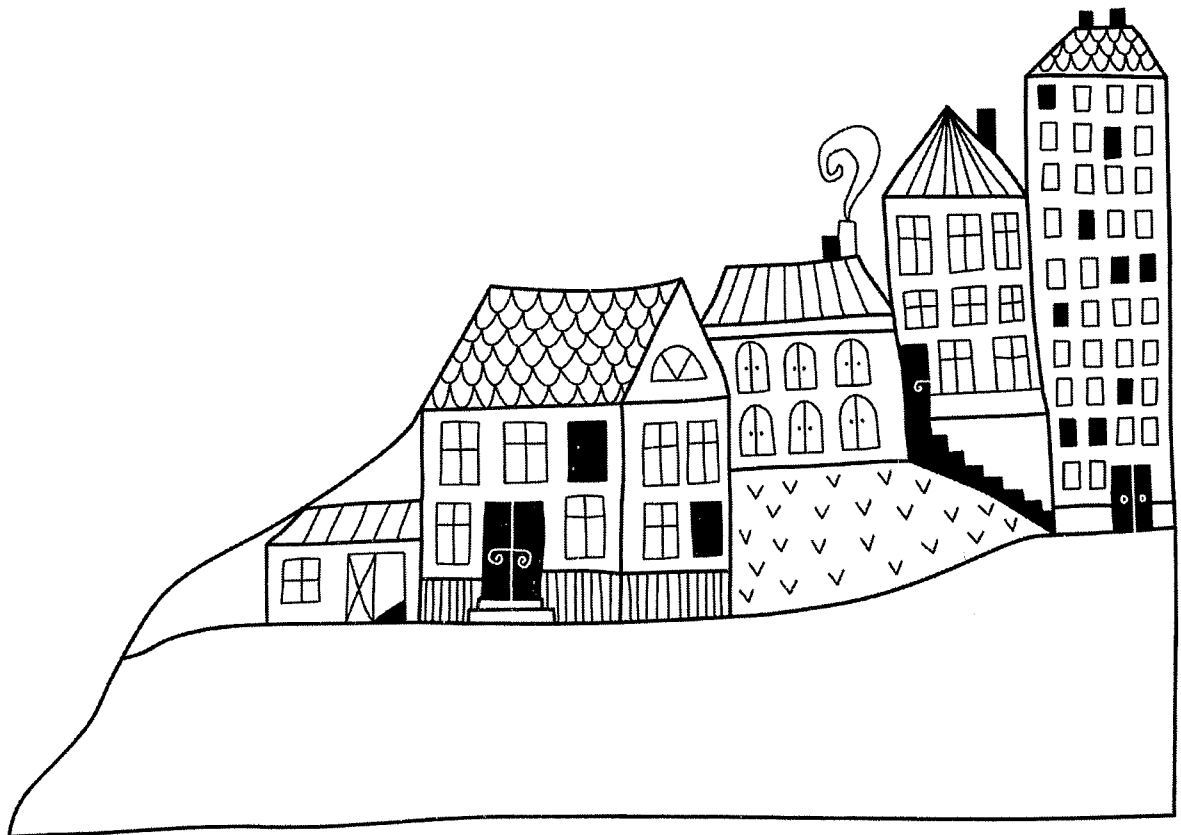
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Viadukten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 bättre föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst beroende på lägre kostnader för reparationer och att inga underhåll utförts under året. Årets räntekostnader har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272 % till 395 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viadukten 11 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 34 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	12	4	2	34

Total tomtarea 930 m²

Total bostadsarea 1 673 m²

Årets taxeringsvärde 19 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 734 000 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


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 56 tkr och planerat underhåll för 0 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 våren 2019 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 3 405 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 341 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 484 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	
Takreovering	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	

Föreningen har inte haft några underhållskostnader under året.

Planerat underhåll	År
Fasad, byte av slätplåt	2020

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


Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Timmy Tossavainen	Ordförande	2020
Christian Nilsson	Kassör	2020
Johanna Ahlbin	Sekreterare	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Brian Sömmerly	Suppleant	2020
Askar Rimi	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020

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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

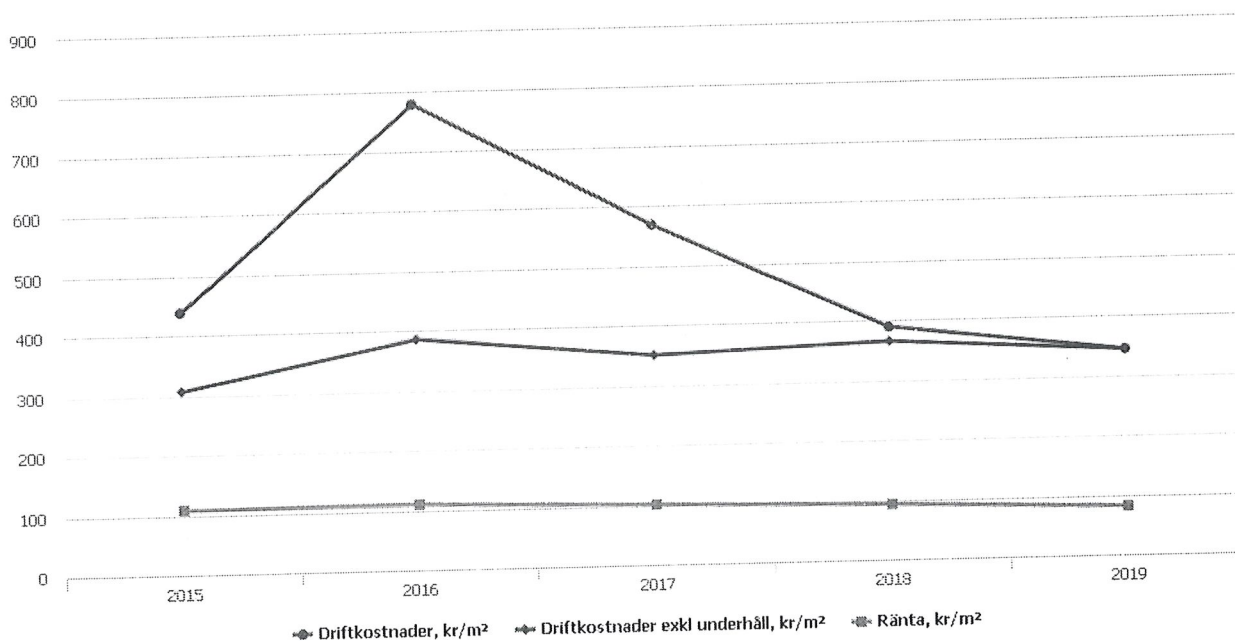
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 522	1 498	1 483	1 459	1 446
Resultat efter finansiella poster	222	117	-238	-528	-6
Årets resultat	222	117	-238	-528	-6
Resultat exklusive avskrivningar	504	399	23	-259	241
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	20	79	-465	-725	-33
Balansomslutning	9 240	9 258	9 364	9 784	5 397
Soliditet %	23	20	19	20	0
Likviditet %	395	272	235	362	271
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	748	739	724	717
Driftkostnader, kr/m ²	332	390	570	779	439
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	332	366	351	386	307
Ränta, kr/m ²	82	93	101	110	108
Lån, kr/m ²	4 136	4 232	4 326	4 506	3 964



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	402 548	-2 763 230	116 695
Disposition enl. årsstämmobeslut				116 695	-116 695
Reservering underhållsfond			484 000	-484 000	
Årets resultat					221 589
Vid årets slut	108 000	4 000 000	886 548	-3 130 535	221 589

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 646 535
Årets resultat	221 589
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-484 000
Summa	-2 908 946

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 908 946

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 521 684	1 498 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 205	19 556
Summa rörelseintäkter		1 536 889	1 517 792
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-555 485	-651 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 153	-236 503
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 116	-282 034
Summa rörelsekostnader		-1 180 606	-1 249 078
Rörelseresultat		356 283	268 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 888	3 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-137 582	-155 277
Summa finansiella poster		-134 694	-152 018
Resultat efter finansiella poster		221 589	116 695
Årets resultat		221 589	116 695

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 623 789	7 866 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	60 218	100 024
Summa materiella anläggningstillgångar		7 684 007	7 966 123
Summa anläggningstillgångar		7 684 007	7 966 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 852	4 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 660	74 172
Summa kortfristiga fordringar		27 512	78 344
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 528 434	1 213 791
Summa kassa och bank		1 528 434	1 213 791
Summa omsättningstillgångar		1 555 946	1 292 136
Summa tillgångar		9 239 953	9 258 259

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
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	886 548	402 548	
Summa bundet eget kapital	4 994 548	4 510 548	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 130 535	-2 763 230	
Årets resultat	221 589	116 695	
Summa fritt eget kapital	-2 908 946	-2 646 535	
Summa eget kapital	2 085 602	1 864 013	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 760 441	6 919 941
Summa långfristiga skulder		6 760 441	6 919 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	159 500	159 500
Leverantörsskulder	Not 16	20 006	96 416
Skatteskulder	Not 17	5 282	0
Övriga skulder	Not 18	40 743	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	168 378	216 888
Summa kortfristiga skulder		393 909	474 305
Summa eget kapital och skulder		9 239 953	9 258 259

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	221 589	116 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	282 116	282 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 705	398 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	50 832	-285
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-80 395	-62 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 142	335 867
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-78 000
Investeringar i inventarier	0	-51 030
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-129 030
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-159 500	-159 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 500	-159 500
Årets kassaflöde	314 643	47 337
Likvidamedel vid årets början	1 213 791	1 166 454
Likvidamedel vid årets slut	1 528 434	1 213 791

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
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 274 244	1 250 796
Bränsleavgifter, bostäder	180 792	180 792
Vattenavgifter	66 648	66 648
Summa nettoomsättning	1 521 684	1 498 236

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 504	8 641
Fakturerade kostnader	900	1 440
Övriga rörelseintäkter	1 801	9 475
Summa övriga rörelseintäkter	15 205	19 556

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-40 054
Reparationer	-56 366	-111 240
Fastighetsavgift	-56 220	-41 202
Försäkringspremier	-18 651	-16 273
Kabel- och digital-TV	-17 981	-17 615
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 783	-3 225
Serviceavtal	-3 506	-8 826
Obligatoriska besiktningar	-28 949	-17 844
Snö- och halkbekämpning	0	-5 819
Förbrukningsinventarier	0	-608
Vatten	-84 580	-73 248
Fastighetsel	-35 342	-32 750
Uppvärmning	-185 401	-210 108
Sophantering och återvinning	-61 522	-62 929
Förvaltningsarvode drift	-4 184	-9 948
Summa driftkostnader	-555 485	-651 689

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-207 228	-201 484
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 910	-3 863
Kreditupplysningar	-1 350	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 851	-9 786
Bankkostnader	-2 319	-2 870
Övriga externa kostnader	-22 620	0
Summa övriga externa kostnader	-264 153	-236 503

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 852	-18 852
Summa personalkostnader	-78 852	-78 852

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Standardförbättringar	-242 310	-242 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-39 806	-39 806
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-282 116	-282 034

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 775	3 015
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 888	3 259

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 528	-155 220
Övriga räntekostnader	-54	-57
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 582	-155 277

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	264 564	264 564
Mark	58 040	58 040
Standardförbättringar	7 538 208	7 460 208
	7 860 812	7 782 812
Årets anskaffningar		
Miljöhus	0	78 000
	0	78 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 860 812	7 860 812
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-264 564	-264 564
Standardförbättringar	-3 730 149	-3 487 921
	-3 994 713	-3 752 485
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-242 310	-242 228
	-242 310	-242 228
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 237 023	-3 994 713
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	4 000 000	4 000 000
Årets uppskrivning mark	0	0
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 623 789	7 866 099
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 058 040	4 058 040
Standardförbättringar	3 565 749	3 808 059
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 800 000	13 734 000
	19 800 000	13 734 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	11 600 000	9 200 000
varav mark	8 200 000	4 534 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	328 599	277 569
	328 599	277 569
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	51 030
	0	51 030
	328 599	328 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-228 575	-188 769
	-228 575	-188 769
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-39 806	-39 806
	-39 806	-39 806
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-268 381	-228 575
	-268 381	-228 575
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 218	100 024

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	334
Skattekonto	3 852	3 838
	3 852	4 172
Summa övriga fordringar		

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 113	18 651
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	51 027
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 547	4 494
	23 660	74 172
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	818 055	815 280
Transaktionskonto	710 378	398 511
	1 528 434	1 213 791
Summa kassa och bank		

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 919 941	7 079 441
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-159 500	-159 500
Långfristig skuld vid årets slut	6 760 441	6 919 941

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,44%	2020-06-28	807 316	0	50 000	757 316
SWEDBANK	1,79%	2020-12-18	2 722 125	0	59 500	2 662 625
SWEDBANK	1,57%	2020-12-28	0	1 500 000	0	1 500 000
SWEDBANK		2020-12-28	1 500 000	-1 500 000	0	0
SWEDBANK	1,03%	2021-06-23	887 500	0	50 000	837 500
SWEDBANK	1,67%	2022-09-23	1 162 500	0	0	1 162 500
Summa			7 079 441	0	159 500	6 919 941

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 159 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	20 006	96 416
Summa leverantörsskulder	20 006	96 416

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 282	0
Summa skatteskulder	5 282	0

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	36 852	0
Avräkning hyror och avgifter	3 891	1 500
Summa övriga skulder	40 743	1 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	18 852
Upplupna räntekostnader	3 702	5 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 296	0
Upplupna elkostnader	3 575	2 807
Upplupna värmekostnader	29 221	28 455
Upplupna kostnader för renhållning	4 551	4 280
Upplupna revisionsarvoden	13 800	13 800
Upplupna styrelsearvoden	0	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 233	83 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 378	216 888

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 609 000	7 609 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

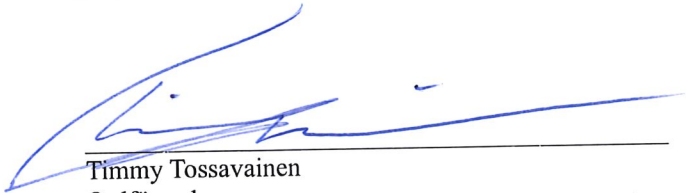
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

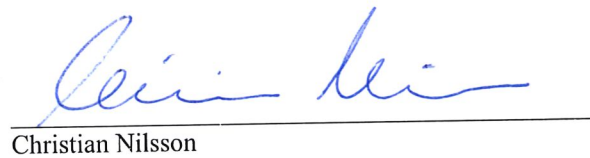
Styrelsens underskrifter

Malmö 6/5 2020

Ort och datum



Timmy Tossavainen
Ordförande



Christian Nilsson

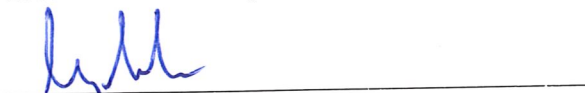


Johanna Ahlbin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020- 05-20

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 2019. 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 2019 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 revisions sed 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

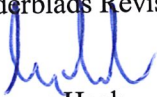
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 20/5 2020

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, fastighetservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 planerliga 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.

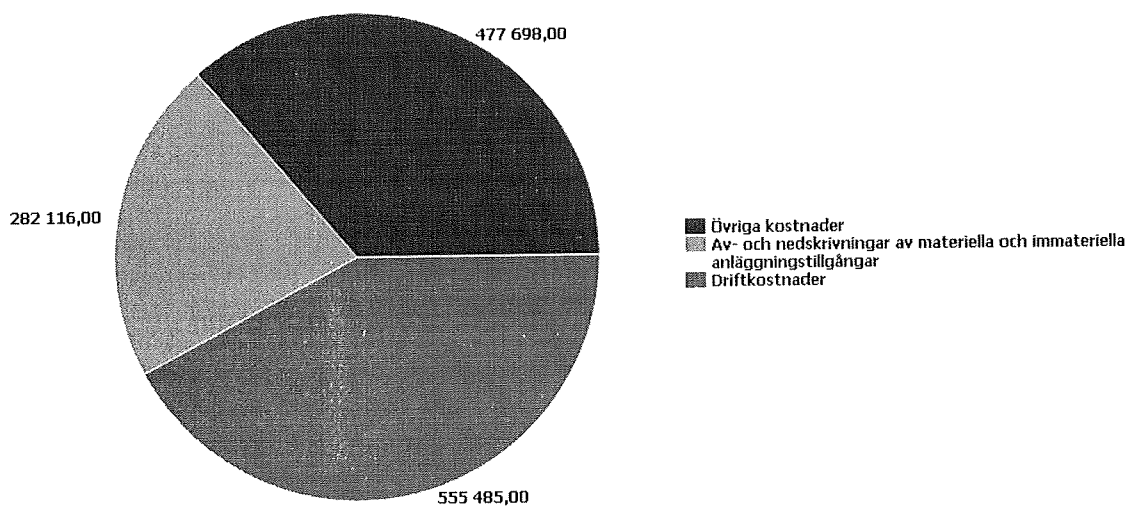
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

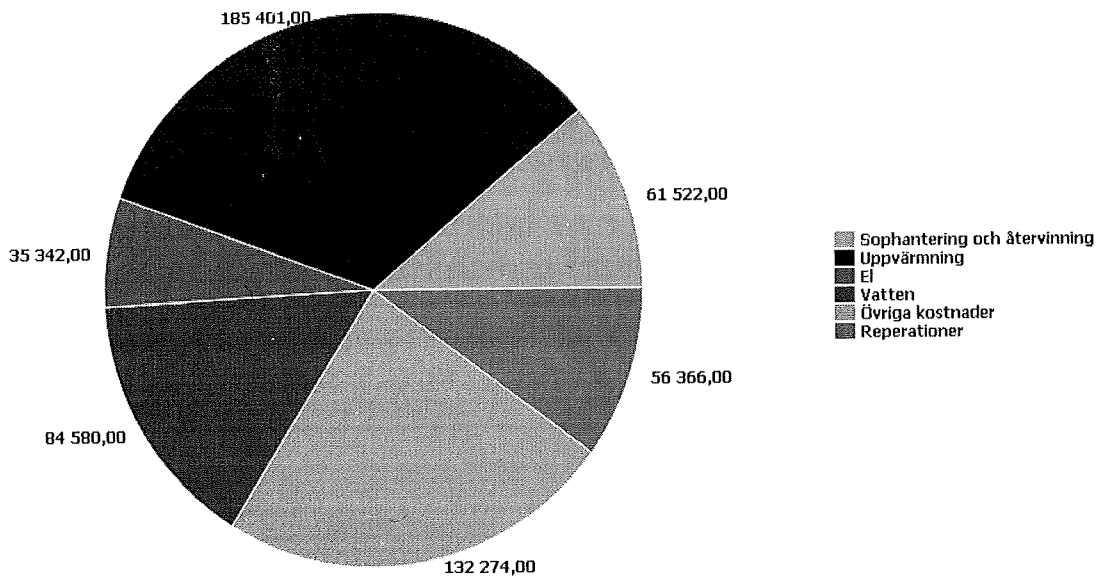
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	555 485	651 689
Övriga externa kostnader	264 153	236 503
Personalkostnader	78 852	78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	282 116	282 034
Finansiella poster	134 694	152 018
Summa kostnader	1 315 300	1 401 096



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	4 184	9 948
Systematiskt brandskyddsarbete	2 783	3 225
Serviceavtal	3 506	8 826
Obligatoriska besiktningkostnader	12 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	1 613
Hissbesiktning	16 449	16 232
Snö- och halkbekämpning	0	5 819
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	17 776	18 450
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 123	13 090
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	11 407	1 788
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 185	1 800
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	42 964
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	20 875	33 149
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	40 054
Fastighetsel	35 342	32 750
Uppvärmning	185 401	210 108
Vatten	84 580	73 248
Sophämtning	61 522	62 929
Fastighetsförsäkring	18 651	16 273
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17 981	17 615
Fastighetsskatt	56 220	41 202
Förbrukningsmaterial	0	608
Summa driftkostnader	555 485	651 689



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	1 673 kr/kvm	1 673 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	11	11
Fastighetsel	21	20
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	34	25
Hissbesiktning	10	10
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	7	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	7	1
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	12	20
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	26
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	11	11
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	8
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	1
Serviceavtal	2	5
Snö- och halkbekämpning	0	3
Sophämtning	37	38
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	24
Uppvärmning	111	126
Vatten	51	44
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3	6
Summa driftkostnader	332,03	389,53

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

