

Årsredovisning för

# Brf Viadukten 1

769615-1542

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

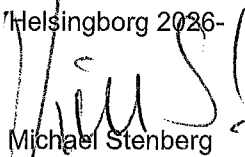
**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-13 |
| Underskrifter          | 13   |

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Viadukten 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingborg 2026-

  
Michael Stenberg  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viadukten 1, 769615-1542, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### Allmänt om föreningens verksamhet och ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, hyror för garage och parkeringsplatser samt se till att ekonomin är god. I fastigheten finns 32 lägenheter varav 30 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt 14 garage och 4 parkeringsplatser.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyra ut garage och parkeringsplatser till de boende.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2025.

Michael Stenberg, ordförande  
Marie Holmqvist, ledamot  
Lena Lennering, ledamot

#### Styrelsesuppleanter:

Micael Olsson  
Jessica Kinell

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

#### Revisor

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners

#### Valberedning

Åsa Eneroth med styrelse som adjungerad.

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Stenberg, Lena Lennering, Marie Holmqvist och Micael Olsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

LS

ME  
CE

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06 men bedrev inte någon verksamhet förrän fr o m den 1 oktober 2017 då föreningen förvärvade fastigheten Viadukten 8 på Drottninggatan 65-67 i Helsingborg.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-21 och gällande stadgar registrerades 2024-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Grundfakta fastigheten

Nybyggnadsår 1938 och värdeår 1984.

Total yta uppgår enligt taxeringsbeviset till 2 781 kvm varav bostadsyta 2 459 kvm och lokalyta 320 kvm. Fastigheten är taxerad till 64 080 000 kr varav markvärde 20 962 000 kr och byggnadsvärde 43 118 000 kr. Av byggnadsvärdet belöper 42 000 000 kr på bostäder och 1 118 000 kr på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.  
Energiklass D

### Underhållsplan

Vid köpestämman i oktober 2017 godkändes enhälligt underhålls- och ekonomisk plan.

Underlag för underhållsplanen är den noggranna besiktning som gjordes i samband med förvärvet.

Till de renoveringar och förbättringar av huset som genomfördes de första fem åren var ekonomiska medel redan avsatta vid förvärvet.

I maj 2022 gjordes en ny besiktning av fastigheten och en uppdaterad 20-årig underhållsplan gjordes. Styrelsen arbetar enligt ekonomisk- och underhållsplan.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Under 2025:

Under 2025:

- Enligt styrelsens beslut höjdes månadsavgifterna med 3 % fr o m 2025-01-01.
- Väggar och golv i hissarna har renoverats
- Uppfräschning av lilla gårdsgrinden
- Uppdaterad version av Trivselreglerna delades ut
- Intresset för gemensam anslutning till fiber för bredband och TV undersöktes men det bordlades då intresset inte var så stort.
- Hemsida har lanserats för föreningen [brfviadukten1.se](http://brfviadukten1.se)
- OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes och godkändes
- Tre lån har omförhandlats varav två fanns hos SEB. Det ena av dessa flyttades till Nordea och det andra betalades av i sin helhet.
- En hyreslägenhet har sålts vilket gav bra tillskott i kassan

Vi ser inga större renoveringsbehov under 2026.

13  
ML  
CE

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltnings- och övriga avtal

Redovisning och månadsaviseringar, Redac AB

Revision, Nyström & Partners

Fastighetsskötsel, RL Konsult t.om juni ovh fr.om december Landborgen Fastighetsförvaltning AB

Städning av trapphusen, Proforma HB

Försäkring, Länsförsäkringar

TV-sändning leverantör, Tele 2

Hisservice, TK Elevator

El- och värmeförsörjning, Öresundskraft

Larmuppkoppling och larmtjänst, Verisure

Sopkärlstvätt, Klottrets Fiende No 1 AB

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelser under året: 4 st. varav föreningens försäljning av hyresrätt var en.

Två av lägenheterna har förvärvats av Linnea Wijkmark respektive Oliver Gustafsson Glaving och föreningen välkomnar dem som nya medlemmar.

En lägenhet förvärvades av Ulrika Willén som redan är medlem. Ytterligare en lägenhet överläts 2025 men tillträde sker först vid halvårsskiftet 2026.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st.

RS  
H  
XX

## Flerårsöversikt

|                                   | 2025      | 2024      | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 2 577 544 | 2 529 727 | 2 355 117 | 2 069 695           |
| Övriga intäkter                   | 246 940   | 0         | 27 597    | 13 282              |
| Resultat efter finansiella poster | -556 733  | -469 755  | -76 799   | -171 116            |
| Soliditet, %                      | 72        | 71        | 71        | 71                  |

## Nyckeltal

|                                                                  |            |            |            |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Låneskuld, kr                                                    | 28 100 000 | 30 143 750 | 30 443 750 | 30 693 750 |
| Årsavgift, kr/kvm med bostadsrätt                                | 825        | 827        | 779        | 658        |
| Räntekänslighet *)<br>(IRäntebärande skulder/totala årsavgifter) | 15         | 17         | 18         | 21         |
| Skuldsättning, kr/kvm<br>(Räntebärande skulder/totalyta)         | 11 418     | 12 249     | 12 370     | 12 472     |
| Skuldsättning kr/kvm med bostadsrätt                             | 12 265     | 13 777     | 13 914     | 14 028     |
| Årsavgifternas andel i procent<br>av totala rörelseintäkter      | 74         | 71         | 72         | 69         |
| Energikostnad, kr/kvm                                            | 171        | 156        | 141        | 140        |

\*) Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk

## Förändringar i eget kapital

|                              | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början             | 73 050 000            | 2 911 568              | 927 092                 | -2 114 830             | -469 755          |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | 1 040 000             | 685 000                |                         |                        |                   |
| Omf av föreg års resultat    |                       |                        |                         | -469 755               | 469 755           |
| Avsättning till yttre fond   |                       |                        | 164 376                 | -164 376               |                   |
| Årets resultat               |                       |                        |                         |                        | -556 733          |
| <b>Vid årets slut</b>        | <b>74 090 000</b>     | <b>3 596 568</b>       | <b>1 091 468</b>        | <b>-2 748 961</b>      | <b>-556 733</b>   |

## Resultatdisposition

|                                                                          | Belopp i kr       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande |                   |
| balanserat resultat                                                      | -2 748 961        |
| årets resultat                                                           | -556 733          |
| <b>Totalt</b>                                                            | <b>-3 305 694</b> |
| disponeras för                                                           |                   |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll                              | 0                 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll                                 | 192 240           |
| balanseras i ny räkning                                                  | -3 497 934        |
| <b>Summa</b>                                                             | <b>-3 305 694</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

VS  
M  
del

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 2 577 544                 | 2 529 727                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 214 318                   | 8 355                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>2 791 862</b>          | <b>2 538 082</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             |     | -1 670 816                | -1 437 793                |
| Personalkostnader                                                           | 4   | -70 897                   | -70 368                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -644 483                  | -638 388                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-2 386 196</b>         | <b>-2 146 549</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>405 666</b>            | <b>391 533</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 33 764                    | 99 881                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 5   | -996 163                  | -961 169                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-962 399</b>           | <b>-861 288</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-556 733</b>           | <b>-469 755</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-556 733</b>           | <b>-469 755</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-556 733</b>           | <b>-469 755</b>           |

WS

PH  
G  
G

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 100 417 207 | 101 029 389 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7   | 441 983     | 474 284     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 100 859 190 | 101 503 673 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 100 859 190 | 101 503 673 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 41 452      | 79 885      |
| Övriga fordringar                            |     | 179         | 245         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 251 763     | 40 964      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 293 394     | 121 094     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 3 157 426   | 3 463 546   |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 157 426   | 3 463 546   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 3 450 820   | 3 584 640   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 104 310 010 | 105 088 313 |

10

11  
C  
20

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |     | 74 090 000         | 73 050 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 3 596 568          | 2 911 568          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 091 468          | 927 092            |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 78 778 036         | 76 888 660         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 748 961         | -2 114 829         |
| Årets resultat                               |     | -556 733           | -469 755           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 305 694         | -2 584 584         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>75 472 342</b>  | <b>74 304 076</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 16 875 000         | 17 100 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 16 875 000         | 17 100 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 11 225 000         | 13 043 750         |
| Leverantörsskulder                           |     | 48 429             | 87 265             |
| Skatteskulder                                |     | 142 048            | 138 848            |
| Övriga skulder                               |     | 130 514            | 31 092             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 416 677            | 383 282            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 11 962 668         | 13 684 237         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>104 310 010</b> | <b>105 088 313</b> |

kes

HK  
Ge

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -556 733                          | -469 755                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 644 483                           | 638 388                           |
|                                                                                     | <u>87 750</u>                     | <u>168 633</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>87 750</b>                     | <b>168 633</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -172 300                          | -22 201                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 97 180                            | 65 003                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>12 630</b>                     | <b>211 435</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Medlemsinsatser                                                                     | 1 040 000                         | 0                                 |
| Upplåtelseavgifter                                                                  | 685 000                           | 0                                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | 0                                 | -169 610                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>1 725 000</b>                  | <b>-169 610</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -2 043 750                        | -300 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 043 750</b>                 | <b>-300 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-306 120</b>                   | <b>-258 175</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 463 546</b>                  | <b>3 721 722</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 157 426</b>                  | <b>3 463 547</b>                  |

157

MH  
62

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>År</i> |
|------------------------------------------|-----------|
| Immateriella anläggningstillgångar:      |           |
| Materiella anläggningstillgångar:        |           |
| -Byggnader                               | 120       |
| -Om- och tillbyggnader                   | 20        |
| - Byggnadsinventarier                    | 10-30     |
| -Markanläggningar                        | 30        |
| -Markinventarier                         | 20        |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5         |

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

107

MH  
G  
22

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättningens fördelning

|                         | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 324 344                   | 370 815                   |
| Garage och p-platser    | 272 220                   | 288 317                   |
| Årsvagifter, bostäder   | 1 892 478                 | 1 808 940                 |
| Kabel TV                | 36 200                    | 34 700                    |
| Övriga intäkter         | 58 182                    | 35 310                    |
| <b>Summa</b>            | <b>2 583 424</b>          | <b>2 538 082</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|                              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsel                 | 101 986                   | 68 226                    |
| Fjärrvärme                   | 269 866                   | 264 057                   |
| Vatten                       | 104 550                   | 100 644                   |
| Avfallshantering             | 50 507                    | 42 755                    |
| Städning                     | 48 125                    | 49 423                    |
| Försäkringspremier           | 46 437                    | 44 239                    |
| Kabel TV                     | 30 816                    | 29 451                    |
| Porttelefon                  | 1 955                     | 1 946                     |
| OVK Besiktning               | 48 113                    | 0                         |
| Möteskostnader               | 19 214                    | 15 803                    |
| Fastighetsskatt              | 71 968                    | 70 080                    |
| Revisionsarvode              | 21 877                    | 24 161                    |
| Redovisningstjänster         | 77 233                    | 74 458                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 29 425                    | 25 386                    |
| Bankavgifter                 | 3 852                     | 3 462                     |
| Övrigt                       | 5 478                     | 26 821                    |
| <b>Delsumma</b>              | <b>931 402</b>            | <b>840 912</b>            |

### Reparationer / Underhåll

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                     | 27 414           | 15 721           |
| Lås och nycklar              | 3 188            | 5 702            |
| Hissar                       | 125 431          | 39 282           |
| Löpande underhåll            | 533 381          | 536 977          |
| <b>Delsumma</b>              | <b>689 414</b>   | <b>597 682</b>   |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>1 620 816</b> | <b>1 438 594</b> |

|                      |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode       | 60 000        | 60 000        |
| Arbetsgivaravgifter  | 10 897        | 10 368        |
| <b>Summa arvoden</b> | <b>70 897</b> | <b>70 368</b> |

10

HK  
SE

## Not 4 Personal

### Personal

|                        | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 0                         | 0                         |
| <b>Summa</b>           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 996 163                   | 961 169                   |
| <b>Summa</b>           | <b>996 163</b>            | <b>961 169</b>            |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 105 144 341        | 104 974 731        |
| -Nyanskaffningar                        | 0                  | 169 610            |
|                                         | 105 144 341        | 105 144 341        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -4 114 952         | -3 508 865         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -612 182           | -606 087           |
|                                         | -4 727 134         | -4 114 952         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>100 417 207</b> | <b>101 029 389</b> |
| - Varav mark                            | 37 604 982         | 37 604 982         |
| - Varav byggnad                         | 62 812 225         | 63 424 407         |
|                                         | 100 417 207        | 101 029 389        |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 613 000        | 613 000        |
| Vid årets slut                          | 613 000        | 613 000        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -138 716       | -106 415       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -32 301        | -32 301        |
| Vid årets slut                          | -171 017       | -138 716       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>441 983</b> | <b>474 284</b> |

DS  
MH  
G

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                | <i>Ränta %</i> | <i>Löptid</i> | <i>2025-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Nordea Hypotek                                                                 | 4,43%          | 2026-06-17    | 5 825 000         |
| Nordea Hypotek                                                                 | 4,57%          | 2026-10-21    | 5 400 000         |
| Nordea Hypotek                                                                 | 3,69%          | 2027-06-24    | 6 075 000         |
| Nordea Hypotek                                                                 | 2,73%          | 2028-10-18    | 5 400 000         |
| Nordea Hypotek                                                                 | 3,09%          | 2029-11-21    | 5 400 000         |
|                                                                                |                |               | <b>28 100 000</b> |
| Redovisas under kortfristiga skulder                                           |                |               | 11 225 000        |
| Redovisas under långfristiga skulder                                           |                |               | 16 875 000        |
| Belopp varmed skuldpost förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen |                |               | 0                 |



## Not 9 Ställda säkerheter

### Övriga skulder till kreditinstitut

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 800 000 | 40 800 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-20

Helsingborg 2026-05-20

  
Michael Stenberg  
Styrelseordförande

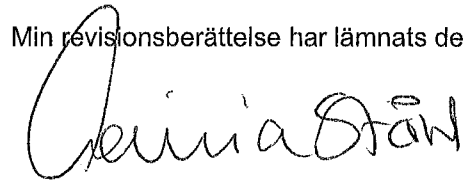
Helsingborg 2026-05-20

  
Lena Lennering  
Ledamot

Helsingborg 2026-05-20

  
Marie Holmqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-05-20

  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viadukten 1  
Org.nr. 769615-1542

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viadukten 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viadukten 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

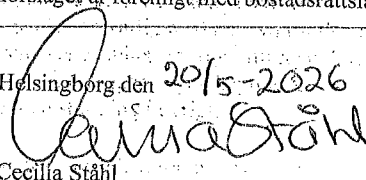
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 20/5-2026

  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor