

Årsredovisning för

Brf Viadukten 1

769615-1542

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viadukten 1, 769615-1542, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningens verksamhet och ekonomi

Bostadsrättsföreningen bildades 2006-10-06 då även nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registreaes hos bolagsverket 2018-12-06.

Bostadsrättsföreningen har inte bedrivit någon ekonomisk verksamhet före oktober 2017 vilket bör beaktas i jämförelse mellan åren.

Den ekonomiska planen registrerades 2017-09-21. Föreningen förvärvade 2017-10-01 fastigheten Viadukten 8, Drottninggatan 65-67 i Helsingborg. Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 32 lägenheter varav 28 är bostadsrätter och 4 upplåtes med hyresrätt.

Total yta uppgår enligt taxeringsbeviset till 2.711 kvm varav bostadsytan 2.391 kvm och lokalyta 320 kvm.

Fastigheten är taxerad till 52.276.000 kr varav marknadsvärde 25.350.000 kr och byggnadsvärde 26.926.000 kr. Av byggnadsvärdet löper 26.000.000 kr på bostäder och 926.000 kr på lokaler. Antalet bostadsrättsmedlemmar var 35 vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Soliditeten uppgår till 68%

Vid köpstämman i oktober 2017 godkändes enhälligt underhålls- och ekonomisk plan. Detta innebär att föreningen ska jobba enligt dessa. Underlag för underhållsplanen är den noggranna besiktning som gjordes i samband med förvärvet. Till de renoveringar och förbättringar av huset som ska genomföras de första fem åren har ekonomiska medel redan avsatts vid förvärvet. Dessa omfattande renoveringar och förbättringar påverkar naturligtvis rörelseresultatet negativt vissa år. Detta framgår även av den ekonomiska planen. Samtidigt skall tilläggas att renoveringarna och förbättringarna höjer värdet på och gör vår fastighet mer attraktiv. Vår likviditet är mycket god.

Styrelse

Ulf Lauritzson, ordförande
Benny Andersson, styrelseledamot
Lena Lennering, styrelseledamot
Åsa Ekeröth, suppleant
Andreas Landgren, suppleant
Åke Järdler, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisor

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners

Valberedning

Utgörs av styrelsen

u

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har vi tyvärr drabbats av ett flertal inbrott som samtliga är polisanmällda. Detta innebär att vi fått lägga ytterligare resurser för att höja säkerheten i vår fastighet. Dessa åtgärder har också fört med sig betydande kostnader. Trots detta är vår likviditet mycket god. Styrelsen anser att säkerhet och trygghet har högsta prioritet.

Under året har vi gjort stora investeringar i entréer och trapphus avseende målning och ny golvbeläggning.

Material och färgsättning anknyter till husets ursprung och har tagits fram av arkitekten SAR Viktoria Buskqvist.

Innan sommaren kommer vi att byta ut nuvarande entrédörrar som är bättre säkerhetsanpassade och ger huset ytterligare högre kvalitet och vackrare utseende.

Ovanstående åtgärder följer den ekonomiska plan som enhälligt antogs vid stämman för ombildning i oktober 2017.

I planerna att höja säkerheten och värdet/standarden på vår fastighet planerar vi att tillsammans med grannföreningen uppföra grindar till gårdsinfarten.

Samtidigt skall då gårdsinfarten och gården asfalteras.

Vår förhoppning är att detta kan genomföras under 2021.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 930 000	1 138 656	292 950	-268 314	-624 093
Omf av föreg års resultat				-624 094	624 094
Avsättning till yttre fond			156 828	-156 828	
Årets resultat					-169 671
Vid årets slut	70 930 000	1 138 656	449 778	-1 049 236	-169 670

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande	
balanserat resultat	-1 049 236
årets resultat	-169 670
Totalt	-1 218 906
disponeras för	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-165 094
Avsättning till fond för yttre underhåll	156 828
balanseras i ny räkning	-1 210 640
Summa	-1 218 906

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

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 000 899	1 900 462
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 000 899	1 900 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 083 348	-1 369 644
Personalkostnader	4	-58 810	-81 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-566 882	-563 424
Summa rörelsekostnader		-1 709 040	-2 014 296
Rörelseresultat		291 859	-113 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 737	3 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-467 267	-513 773
Summa finansiella poster		-461 530	-510 259
Resultat efter finansiella poster		-169 671	-624 093
Resultat före skatt		-169 671	-624 093
Årets resultat		-169 671	-624 093

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	101 049 870	101 438 265
Inventarier, verktyg och installationer		186 299	173 287
Summa materiella anläggningstillgångar		101 236 169	101 611 552
Summa anläggningstillgångar		101 236 169	101 611 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 213	67 775
Övriga fordringar		9 638	5 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 760	35 613
Summa kortfristiga fordringar		93 611	108 620
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 638 022	3 739 158
Summa kassa och bank		3 638 022	3 739 158
Summa omsättningstillgångar		3 731 633	3 847 778
SUMMA TILLGÅNGAR		104 967 802	105 459 330

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		70 930 000	70 930 000
Upplåtelseavgifter		1 138 656	1 138 656
Fond för yttre underhåll		449 778	292 950
Summa bundet eget kapital		72 518 434	72 361 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 049 236	-268 314
Årets resultat		-169 671	-624 093
Summa fritt eget kapital		-1 218 907	-892 407
Summa eget kapital		71 299 527	71 469 199
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	33 013 750	33 278 750
Summa långfristiga skulder		33 013 750	33 278 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	135 000
Leverantörsskulder		69 373	114 795
Skatteskulder		123 312	119 195
Övriga skulder		0	5 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 840	336 511
Summa kortfristiga skulder		654 525	711 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 967 802	105 459 330

6

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter, bostäder	371 964	393 642
Garage och p-platser	242 652	200 986
Årsvagifter, bostäder	1 342 932	1 275 109
Kabel TV	27 552	26 237
Övriga intäkter	15 799	4 488
Summa	2 000 899	1 900 462

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsel	42 990	48 672
Fjärrvärme	208 813	221 665
Vatten	59 895	50 507
Avfallshantering	30 306	28 519
Städning	34 815	0
Energideklaration	0	0
Försäkringspremier	37 435	36 623
Kabel TV	38 186	36 354
Porttelefon	882	6 872
Möteskostnader	6 949	17 290
Fastighetsskatt	62 488	60 824
Revisionsarvode	28 500	22 869
Redovisningstjänster	86 089	100 740
Övriga förvaltningskostnader	14 241	29 792
Bankavgifter	2 533	2 719
Övrigt	45 291	11 618
Delsumma	699 413	675 064
Reparationer / Underhåll		
Bostäder	11 687	5 568
Lås och nycklar	10 920	16 267
Hissar	4 876	5 935
Löpande underhåll	356 452	613 279
Delsumma	383 935	641 049
Summa driftskostnader	1 083 348	1 316 113

Not 4 Personal

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	0	1
Summa	0	1

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	467 267	513 773
Summa	467 267	513 773

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 678 225	102 678 225
-Nyanskaffningar	165 000	0
	102 843 225	102 678 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 239 960	-687 374
-Årets avskrivning enligt plan	-553 394	-552 586
	-1 793 354	-1 239 960
Redovisat värde vid årets slut	101 049 871	101 438 265
- Varav mark	37 604 982	37 604 982
- Varav byggnad	65 238 243	65 073 243
	102 843 225	102 678 225

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

SEB, Lån nr.	Ränta %	Löptid	2020-12-31
41574712	1,04%	2022-10-28	5 400 000
41574747	1,41%	2021-10-28	5 400 000
41574755	1,84%	2023-10-28	5 400 000
41574763	2,30%	2025-10-28	4 863 750
41574771	1,22%	2024-10-28	5 400 000
41574798	0,62%	2021-11-28	6 750 000
			33 213 750
Redovisas under kortfristiga skulder			200 000
Redovisas under långfristiga skulder			33 013 750
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen			32 213 750

Not 8 Ställda säkerheter

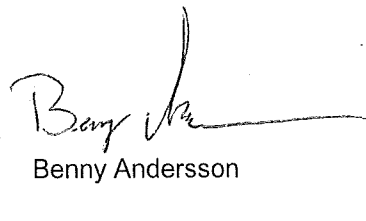
Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Underskrifter

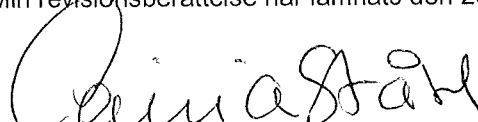
Helsingborg 2021-06-11


Ulf Lauritzson
Styrelseordförande


Benny Andersson


Lena Lennering

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-15


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. 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, 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 2020 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

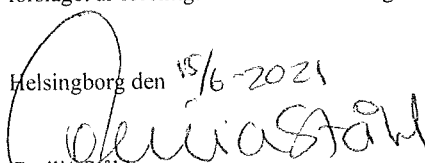
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 15/6-2021

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor