

Årsredovisning för
Brf Viadukten 1
769615-1542

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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.

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

Den ekonomiska planen registrerades 2017-09-21. Föreningen förvärvade 2017-10-01 fastigheten Viadukten 8, Drottninggatan 65-67 i Helsingborgs. Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 33 lägenheter, varav 26 är bostadsrätter och 7 upplåtes med hyresrätt.

Total yta uppgår enligt taxeringsbeviset till 2 711 kvm varav bostadsyta 2 391 kvm och lokalyta 320 kvm.

Fastigheten är taxerad till 48 825 000 kr, varav markvärde 17 925 000 kr och byggnadsvärde 30 900 000 kr. Av byggnadsvärdet löper 30 000 000 kr på bostäder och 900 000 kr på lokaler.

Antalet bostadsrättsmedlemmar var 35 vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Soliditeten uppgår till 64 %.

Styrelse

Ulf Lauritzson, ordförande

Åsa Ekeröth

Benny Andersson

Lena Lennering, suppleant

Annika Lindahl, suppleant

Lena Ståhl, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners.

Valberedning

Utgörs av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar har skett i ökad säkerhet och trygghet. Ett nytt låssystem och säkerhetsdörrar med brytbleck har installerats. Alla garageportar är utbytta. Tvättstugan har renoverats och nya maskiner har installerats. Löpande renovering av gården sker löpande.

En vattenlednings sprang läck vilket slog ut halva elcentralen.

En av hyresrätterna är uppsagd och kommer att säljas som bostadsrätt 2019.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	64 880 000	-	-	47 073
Inbetalda insatser	3 190 000			
Omföring av föreg års resultat		146 475	-99 402	-47 073
Årets resultat				-22 438
Vid årets slut	68 070 000	146 475	-99 402	-22 438

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 121 839, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	146 475
Balanseras i ny räkning	-268 314
	-121 839

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

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 015 359	514 896
Övriga rörelseintäkter		12 035	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 027 394	514 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 015 795	-217 623
Personalkostnader	4	-18 793	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-554 537	-135 000
Summa rörelsekostnader		-1 589 125	-352 623
Rörelseresultat		438 269	162 273
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-460 707	-115 200
Summa finansiella poster		-460 707	-115 200
Resultat efter finansiella poster		-22 438	47 073
Arets resultat		-22 438	47 073

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 990 851	102 295 750
Inventarier, verktyg och installationer		8 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>101 998 851</u>	<u>102 295 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 998 851</u>	<u>102 295 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 400	402 773
Övriga fordringar		5 032	1 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 719	34 020
Summa kortfristiga fordringar		<u>106 151</u>	<u>438 187</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 737 825	3 722 512
Summa kassa och bank		<u>3 737 825</u>	<u>3 722 512</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 843 976</u>	<u>4 160 699</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 842 827</u>	<u>106 456 449</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 070 000	64 880 000
Upplåtelseavgifter		23 792	-
Yttre fond		146 475	-
Summa bundet eget kapital		68 240 267	64 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-99 402	-
Årets resultat		-22 438	47 073
Summa fritt eget kapital		-121 840	47 073
Summa eget kapital		68 118 427	64 927 073
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	37 306 250	40 631 250
Summa långfristiga skulder		37 306 250	40 631 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		48 271	90 179
Skatteskulder		58 371	-
Övriga skulder		1 756	75 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	174 752	597 025
Summa kortfristiga skulder		418 150	898 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 842 827	106 456 449

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 (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Om- och tillbyggnader	20
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansslutningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Hysesintäkter, bostäder	634 034	159 186
Garage och p-platser	204 626	49 620
Årsavgifter, bostäder	1 119 440	285 336
Kabel TV	30 757	7 708
Övriga intäkter	26 502	13 046
	2 015 359	514 896

4

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fjärrvärme	240 465	73 895
Serviceavtal fjärrvärme	-	11 660
Vatten	57 443	14 294
El	39 560	7 548
Avfallshantering	25 389	5 912
Porttelefon	7 387	1 260
Kabel-TV	31 890	7 181
Fastighetsskötsel	33 037	5 937
Snöröjning	4 175	-
Arvode kameral förvaltning	20 625	5 625
Fastighetsskatt	58 371	14 212
Försäkringspremier	35 752	8 889
Revisionsarvode *)	20 129	-
Årsredovisning och delårsrapporter *)	25 188	-
Konsultarvoden	25 713	3 875
Bankkostnader	1 496	1 200
Möteskostnader	9 126	-
Övrigt	18 939	14 825
Delsumma	654 685	176 313
*) avser 2017 och 2018		
Reparationer		
Hissar	6 730	4 507
Ventilation	10 580	2 178
Installationer	14 421	5 625
Bostäder	46 935	-
Gemensamma utrymmen	280 931	1 243
Lås och nycklar	1 513	27 757
Delsumma	361 110	41 310
Summa driftskostnader	1 015 795	217 623

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	1	-
Summa	1	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	460 707	115 200
Summa	460 707	115 200

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 430 750	
-Nyanskaffningar	247 475	102 430 750
	<u>102 678 225</u>	<u>102 430 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-135 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-552 374	-135 000
	<u>-687 374</u>	<u>-135 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	101 990 851	102 295 750
- Varav mark	37 604 982	37 604 982
- Varav byggnad	64 385 869	64 690 768
	<u>101 990 851</u>	<u>102 295 750</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

SEB, lån nr.	Ränta %	Löptid	2018-12-31
41574771	0,98	2019-10-28	5 400 000
41574763	2,30	2025-10-28	5 231 250
41574798	0,98	2019-10-28	10 610 000
41574712	0,94	2019-10-28	5 400 000
41574747	1,41	2021-10-28	5 400 000
41574755	1,84	2023-10-28	5 400 000
Summa			37 441 250
Redovisas under Kortfristiga skulder			135 000
Redovisas under Långfristig skulder			37 306 250
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen			36 766 250

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

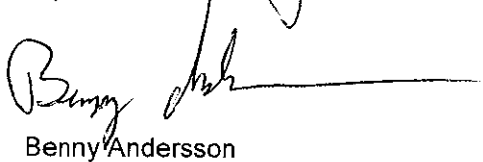
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	109 620	508 425
Värmekostnader	34 470	36 687
Räntekostnader	5 661	5 271
Revisionsarvode	12 000	-
Årsboksluts- och årsredov.arvode	13 000	-
Övrigt	-	46 642
	<u>174 751</u>	<u>597 025</u>

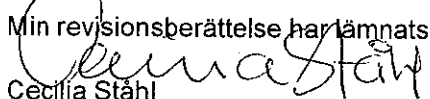
Underskrifter

Helsingborg 2019-06-20


Ulf Lauritzson
Styrelseordförande


Asa Ekeröth


Benny Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

20/6-2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsd 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 20/6-2019

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor