

Årsredovisning för  
**Brf Viadukten 1**  
769615-1542

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2019.

### 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.

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

Lena Lennering

Åsa Ekeröth, suppleant

Birgitta Svensson, 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

Ytterligare investeringar i säkerhet och trygghet har gjorts. Två av föreningens hyresrätter har sålts, vi önskar köparna välkomna i föreningen. Dessutom har två bostadsrätter bytt ägare och vi hälsar också de nya ägarna välkomna i föreningen.

Renoveringen av södra fasaden är genomförd. Vi har bytt städfirma, ny firma är Proforma.

I början av detta år har vi genomfört en grundlig uppfräschning av både trapphus och entréer.

En ny OVK skall göras under våren 2020, denna ska vara klar i maj samma år. Innan dess ska ventilationsledningarna rengöras och samtliga ventiler i huset rengöras och justeras. Resultatet innebär ett mycket bättre luftflöde i fastigheten än den vi har idag.

### 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	68 070 000	23 792	146 475	-99 402	-22 438
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 860 000	1 114 864			
Omf av föreg års resultat			146 475	-168 913	22 438
Årets resultat					-624 093
Vid årets slut	70 930 000	1 138 656	292 950	-268 315	-624 093

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande	
balanserat resultat	-268 314
årets resultat	-624 094
Totalt	-892 408
disponeras för	156 828
Avsättning till fond för yttre underhåll	-1 049 236
balanseras i ny räkning	-892 408
Summa	

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 900 462	2 015 359
Övriga rörelseintäkter		0	12 035
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 900 462</u>	<u>2 027 394</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 369 644	-1 015 795
Personalkostnader	4	-81 226	-18 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-563 424	-554 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 014 296</u>	<u>-1 589 125</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-113 834</u>	<u>438 269</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 514	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-513 773	-460 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-510 259</u>	<u>-460 707</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-624 093</u>	<u>-22 438</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-624 093</u>	<u>-22 438</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-624 093</u>	<u>-22 438</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 438 265	101 990 851
Inventarier, verktyg och installationer		173 287	8 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>101 611 552</u>	<u>101 998 851</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>101 611 552</u>	<u>101 998 851</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 775	66 400
Övriga fordringar		5 232	5 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 613	34 719
Summa kortfristiga fordringar		<u>108 620</u>	<u>106 151</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 739 158	3 737 825
Summa kassa och bank		<u>3 739 158</u>	<u>3 737 825</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 847 778</u>	<u>3 843 976</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>105 459 330</u>	<u>105 842 827</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		70 930 000	68 070 000
Upplåtelseavgifter		1 138 856	23 792
Fond för yttre underhåll		292 950	146 475
Summa bundet eget kapital		72 361 606	68 240 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-268 314	-99 402
Årets resultat		-624 093	-22 438
Summa fritt eget kapital		-892 407	-121 840
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 469 199</b>	<b>68 118 427</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	33 278 750	37 306 250
Summa långfristiga skulder		33 278 750	37 306 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		114 795	48 271
Skatteskulder		119 195	58 371
Övriga skulder		5 880	1 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 511	174 752
Summa kortfristiga skulder		711 381	418 150
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 459 330</b>	<b>105 842 827</b>

## 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 balanssumman.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter, bostäder	393 642	634 034
Garage och p-platser	200 986	204 626
Årsvagifter, bostäder	1 275 109	1 119 440
Kabel TV	26 237	30 757
Övriga intäkter	4 488	26 502
<b>Summa</b>	<b>1 900 462</b>	<b>2 015 359</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	33 037
Snöröjning	0	4 175
Fastighetsel	48 672	39 560
Fjärvärme	221 665	240 465
Vatten	50 507	57 443
Avfallshantering	28 519	25 389
Försäkringspremier	36 623	35 752
Kabel TV	36 354	31 890
Porttelefon	6 872	7 387
Möteskostnader	17 290	9 126
Fastighetsskatt	60 824	58 371
Revisionsarvode	22 869	20 129
Redovisningstjänster	100 740	45 813
Konsultarvoden	0	25 713
Övriga förvaltningskostnader	29 792	0
Bankavgifter	2 719	1 497
Övrigt	11 618	18 939
<b>Delsumma</b>	<b>675 064</b>	<b>654 686</b>
<b>Reparationer / Underhåll</b>		
Bostäder	5 568	46 935
Lås och nycklar	16 267	1 513
Hissar	5 935	6 730
Löpande underhåll	613 279	305 932
<b>Delsumma</b>	<b>641 049</b>	<b>361 110</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 316 113</b>	<b>1 015 796</b>

## Not 4 Personal

### Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	513 773	460 707
<b>Summa</b>	<b>513 773</b>	<b>460 707</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	102 678 225	102 430 750
-Nyanskaffningar	0	247 475
	<b>102 678 225</b>	<b>102 678 225</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-587 374	-135 000
-Årets avskrivning enligt plan	-552 586	-552 374
	<b>-1 239 960</b>	<b>-687 374</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 438 265</b>	<b>101 990 851</b>
-Varav mark	37 604 982	37 604 982
-Varav byggnad	63 833 283	64 385 869
	<b>101 438 265</b>	<b>101 990 851</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

SEB, Lån nr.	Ränta %	Löptid	2019-12-31
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	5 063 750
41574771	1,22%	2024-10-28	5 400 000
41574798	0,81%	2020-10-28	6 750 000
			<b>33 413 750</b>
Redovisas under Kortfristiga skulder			135 000
Redovisas under Långfristiga skulder			33 278 750
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen			32 738 750

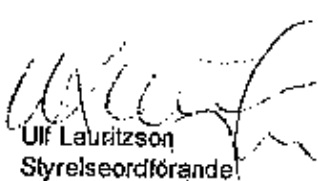
## Not 8 Ställda säkerheter


### Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

## Underskrifter

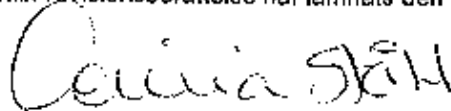
Helsingborg 2020-06-11

  
Ulf Lauritzson  
Styrelseordförande

  
Benny Andersson

  
Lena Lennering

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-06-12.



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 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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:

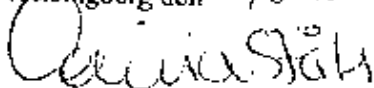
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 12/6.2020



Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor