

Årsredovisning för

Brf Viadukten 1

769615-1542

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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. Nuvarande stadgar registrerades 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 markvärde 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 36 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 arbeta 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
Åke Järdler, suppleant
Birgitta Svensson, suppleant
Michael Katona, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisor

Cecilia Ståhl, Nyström & Partners

Valberedning

Utgörs av styrelsen

A

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt sitt arbete med att förbättra fastighetens standard allt enligt den plan som antogs vid ombildningen 2017.

Det innebär att vi tillsammans med grannföreningen har lagt ny asfalt på innergården. Samtidigt har vi också tillsammans med grannen investerat i staket med fjärrstyrd grind. Detta för att vår innergård inte ska användas som vändplan för andra och att vi ska slippa "ovälkomna" gäster.

Vidare har vi bytt våra entrédörrar till dörrar av ek vilket väsentligt har höjt husets kvalitet och även vår säkerhet.

Vid montering av våra grindar till gården frågick i sista minuten vår grannförening överenskommelsen om gemensamt låssystem för öppning av sidodörren. Den merkostnad det medförde påverkar naturligtvis vårt resultat negativt.

Under verksamhetsåret erhöll vi från en av våra leverantörer fakturor som avsåg arbeten utförda under åren 2018, 2019 och 2020 till ett totalt belopp om ca 225 tkr. Fakturorna var oklanderliga och belastar i sin helhet årets resultat.

Under 2021 har föreningen hälsat två nya medlemmar välkomna - Gunnel Kronqvist och Micael Olsson.

I början av 2022 sålde vi en av föreningens fyra lägenheter (tvårumslägenhet på 71 kvm). Priset blev så bra att vi både kan göra en amortering på ett lån och förstärka vår redan goda kassa.

Vidare har vi i år installerat "flashbelysning i båda trapphusen vilket innebär att ingen riskerar att gå i mörker längre.

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	449 778	-1 049 236	-169 671
Omf av föreg års resultat				-169 670	169 671
Uttag från yttre fond underhåll			-165 094	165 094	
Avsättning till yttre fond			156 828	-156 828	
Årets resultat					-170 693
Vid årets slut	70 930 000	1 138 656	441 512	-1 210 640	-170 693

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande	
balanserat resultat	-1 210 640
årets resultat	-170 693
Totalt	-1 381 333
disponeras för	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	156 828
balanseras i ny räkning	-1 538 161
Summa	-1 381 333

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 044 202	2 000 899
Övriga rörelseintäkter		4 412	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 048 614	2 000 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 138 046	-1 083 348
Personalkostnader	4	-56 602	-58 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 240	-566 882
Summa rörelsekostnader		-1 774 888	-1 709 040
Rörelseresultat		273 726	291 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 791	5 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-450 211	-467 267
Summa finansiella poster		-444 420	-461 530
Resultat efter finansiella poster		-170 694	-169 671
Resultat före skatt		-170 694	-169 671
Årets resultat		-170 694	-169 671

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 810 757	101 049 870
Inventarier, verktyg och installationer		465 591	186 299
Summa materiella anläggningstillgångar		101 276 348	101 236 169
Summa anläggningstillgångar		101 276 348	101 236 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 299	48 213
Övriga fordringar		16	9 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 717	35 760
Summa kortfristiga fordringar		72 032	93 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 274 174	3 638 022
Summa kassa och bank		3 274 174	3 638 022
Summa omsättningstillgångar		3 346 206	3 731 633
SUMMA TILLGÅNGAR		104 622 554	104 967 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
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		441 512	449 778
Summa bundet eget kapital		72 510 168	72 518 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 210 640	-1 049 236
Årets resultat		-170 694	-169 671
Summa fritt eget kapital		-1 381 334	-1 218 907
Summa eget kapital		71 128 834	71 299 527
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	32 813 750	33 013 750
Summa långfristiga skulder		32 813 750	33 013 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		80 446	69 373
Skatteskulder		125 936	123 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 588	261 840
Summa kortfristiga skulder		679 970	654 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 622 554	104 967 802

4

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
- 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.

u

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättningens fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter, bostäder	371 964	371 964
Garage och p-platser	248 132	242 652
Årsvagifter, bostäder	1 369 824	1 342 932
Kabel TV	27 552	27 552
Övriga intäkter	26 730	15 799
Summa	2 044 202	2 000 899

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsel	54 888	42 990
Fjärrvärme	243 573	208 813
Vatten	65 114	59 895
Avfallshantering	36 362	30 306
Städning	45 672	34 815
Energideklaration	0	0
Försäkringspremier	37 721	37 435
Kabel TV	38 642	38 186
Porttelefon	2 099	882
Möteskostnader	14 048	6 949
Fastighetsskatt	63 448	62 488
Revisionsarvode	17 753	28 500
Redovisningstjänster	69 214	86 089
Övriga förvaltningskostnader	26 460	14 241
Bankavgifter	2 561	2 533
Övrigt	11 658	45 291
Delsumma	729 213	699 413
Reparationer / Underhåll		
Bostäder	0	11 687
Lås och nycklar	46 046	10 920
Hissar	12 325	4 876
Löpande underhåll	350 461	356 452
Delsumma	408 832	383 935
Summa driftskostnader	1 138 045	1 083 348

Not 4 Personal

Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

u

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	450 211	467 267
Summa	450 211	467 267

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 843 225	102 678 225
-Nyanskaffningar	317 544	165 000
	103 160 769	102 843 225
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 793 355	-1 239 960
-Årets avskrivning enligt plan	-556 657	-553 394
	-2 350 012	-1 793 354
Redovisat värde vid årets slut	100 810 757	101 049 871
- Varav mark	37 604 982	37 604 982
- Varav byggnad	65 555 787	65 555 787
	103 160 769	103 160 769

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

SEB, Lån nr.	Ränta %	Löptid	2021-12-31
41574712	1,04%	2022-10-28	5 400 000
41574747	1,25%	2025-11-28	5 400 000
41574755	1,84%	2023-10-28	5 400 000
41574763	2,30%	2025-10-28	4 663 750
41574771	1,22%	2024-10-28	5 400 000
41574798	0,41%	2022-11-28	6 750 000
			33 013 750
Redovisas under kortfristiga skulder			200 000
Redovisas under långfristiga skulder			32 813 750
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen			33 013 750

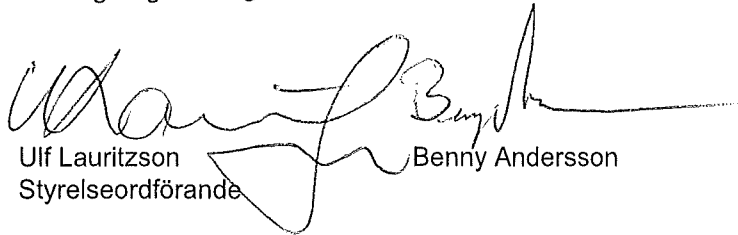
Not 8 Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Underskrifter

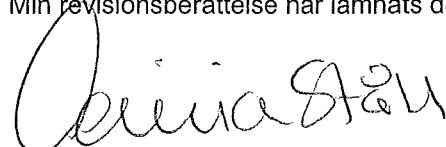
Helsingborg 2022-06-07


Ulf Lauritzson
Styrelseordförande


Benny Andersson


Lena Lennering

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-07


Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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, 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 2021 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 7/6-2022

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor