

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta kommersiella lokaler utan begränsning i tiden.

Föreningen köpte 2014 fastigheten Veddesta 2:91. På fastigheten har föreningen låtit uppföra två byggnader om totalt 5 526 kvm fördelat på 2 våningsplan.

Byggnaderna innehåller 28 st lokaler.

Föreningens hus var klart 2015-07-30 och föreningens ekonomiska plan registrerades samma dag.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningens kassör med hjälp av RosLeif AB.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar marken med äganderätt

Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Styrelsens säte är Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning och Energideklaration har påbörjats och Energideklaration har inlämnats till Boverket

första kvartalet 2023. Installerat nytt sopskåp för restavfall + matavfall. Ny belysning har installerats bakom lokalerna 10 o 11.

Uppsättning av hastighetsskyltar på fasader + staket, installation av påkörningsskydd och grusat en del av av baksidan längs A. Samt

OVK-besiktning utförd årsskiftet 2022/2023.

Föreningens styrelse har under året bestått av:

Johan Granström, ordförande/ledamot

Kurt Granström, Ledamot

Tomas Pellijeff, Ledamot

Lars Engström, Ledamot

Patrik Roth, Ledamot

Anders Nordlander, suppleant

Klemen Lakota, suppleant

Medlemsinformation

Föreningens medlemmar är 25 st (flera lokaler har samma ägare därav färre medlemmar än lokaler)

IB från 2022 är 25 st

UB 2023 är 25 st

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 467 457	2 494 492	2 501 204	2 522 919
Resultat efter finansiella poster	-539 254	-214 778	781 169	32 812
Soliditet (%)	47,82	48,18	48,12	46,98
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	447			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100			
Skuldsättning (kr/kvm)	4 169			
Sparande (kr/kvm)	11			
Räntekänslighet (%)	9,3			
Energikostnad (kr/kvm)	50			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5526 kvadratmeter, alla ytor är upplåtna med bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Årets förlust innebär i nuläget inte några försvärande möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång av föreningsstämma: underhåll	22 052 245	268 800	44 577	-214 778	22 112 444
Årets resultat		38 400	-214 778	214 778	0
			-38 400		
Belopp vid årets utgång	22 052 245	307 200	-208 601	-539 254	-539 254
				-539 254	21 573 190

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-208 601
Årets resultat	-539 254
	<hr/>
	-747 855

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	-38 400
Balanseras i ny räkning	-709 455
	<hr/>
	-747 855

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 467 457	2 494 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 467 457</u>	<u>2 494 492</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-702 945	-888 568
Övriga externa kostnader		-157 507	-184 630
Personalkostnader		-250 038	-248 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598 060	-598 060
Summa rörelsekostnader		<u>-1 708 550</u>	<u>-1 919 799</u>
Rörelseresultat		758 907	574 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 015	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 358 176	-789 471
Summa finansiella poster		<u>-1 298 161</u>	<u>-789 471</u>
Resultat efter finansiella poster		-539 254	-214 778
Resultat före skatt		-539 254	-214 778
Årets resultat		<u>-539 254</u>	<u>-214 778</u>

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 558 859	42 156 919
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>41 558 859</u>	<u>42 156 919</u>
Summa anläggningstillgångar		41 558 859	42 156 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		239 186	210 527
Övriga fordringar		65 654	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 796	46 747
Summa kortfristiga fordringar		<u>402 636</u>	<u>257 274</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 149 311	3 478 281
Summa kassa och bank		<u>3 149 311</u>	<u>3 478 281</u>
Summa omsättningstillgångar		3 551 947	3 735 555
SUMMA TILLGÅNGAR		45 110 806	45 892 474

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 052 245	22 052 245
Fond för yttre underhåll		307 200	268 800
Summa bundet eget kapital		22 359 445	22 321 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-247 001	6 177
Årets resultat	5	-539 254	-214 778
Summa fritt eget kapital		-786 255	-208 601
Summa eget kapital		21 573 190	22 112 444
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 041 686	23 250 016
Leverantörsskulder		104 859	76 812
Skatteskulder		0	9 441
Övriga skulder		141 491	190 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 580	253 636
Summa kortfristiga skulder		23 537 616	23 780 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 110 806	45 892 474

Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		758 907	574 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		598 060	598 060
Erhållen ränta mm		60 015	0
Erlagd ränta		-1 358 176	-789 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 58 806	<hr/> 383 282
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-28 659	-23 096
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-126 143	8 213
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		28 047	-7 727
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-52 690	-31 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -120 639	<hr/> 328 805
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-208 330	-249 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -208 330	<hr/> -249 996
Förändring av likvida medel		-328 970	81 345
Likvida medel vid årets början		3 478 282	3 396 937
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 149 312	<hr/> 3 478 282

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

75

Not 2 Nettoomsättning**2023****2022**

Årsavgifter

2 467 457

2 494 492

2 467 457

2 494 492

I årsavgifter ingår el, värme och vatten.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**2023****2022**

Räntekostnader och liknande resultatposter

1 358 176

789 471

Not 4 Byggnader och mark**2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

46 542 693

46 542 693

Utgående anskaffningsvärden

46 542 693

46 542 693

Ingående avskrivningar

-4 385 774

-3 787 714

Årets avskrivningar

-598 060

-598 060

Utgående avskrivningar

-4 983 834

-4 385 774

Redovisat värde

41 558 859

42 156 919

Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen**2023-12-31****2022-12-31**

Årets resultat enligt resultaträkningen ovan

-539 254

-214 778

Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll

-38 400

-38 400

-577 654

-253 178

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**2023****2022**

Handelsbanken ränta 6,5 % med 1 månads bindningstid

23 041 686

23 250 016

23 041 686

23 250 016

Not 7 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

25 740 000

25 740 000

Summa ställda säkerheter

25 740 000

25 740 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Järfälla

det datum som fangår av elektronisk underskrift

Johan Granström

Kurt Granström

Tomas Pellijeff

Lars Engström

Patrik Roth

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Göransson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.