

Årsredovisning för
Brf Väsjön Företagspark
769639-5016

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väsjön Företagspark, 769639-5016, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens säte: Stockholm, Stockholms län
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr)

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokal användning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Eldmärket 1 och Eldmärket 2 2021.

56 verksamhetslokaler är uppförda fördelade på två byggnader.

Beteckning	Eldmärket 5
Kommun	Sollentuna
Adress	Bergväggsvägen 14 A-G
Upplåtelseform	Äganderätt
Bostadsrättsform	Oäkta bostadsföretag
Markareal	9 156 kvm

Försäkring och taxering

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad, inklusive en styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens taxeringvärde uppgår till 90 000 000 kr.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Väsjön Företagspark registrerades hos Bolagsverket 2021-01-19.

Föreningens stadgar registrerades 2021-05-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2021-12-22.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det avgått 1 medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mattias Mild	Ledamot
Matilda Wiman	Ledamot
Mari Norén	Ledamot

Revisor

Årsredovisningen granskas av Kirsi Kinanen Jansson, Godkänd revisor.

Valberedning

Valberedningen utsågs vid årsstämman i juni 2023.

På stämman valdes:

Valberedning
Joseph Abboud
Haytham Gabrail
Mohsen Altahamotahar
Johan Jardelid
Omed Hamawandi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskaps året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Nettoomsättning	5 146 997	1 010 355	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 023 744	57 550	-	-
Soliditet %	50	45	-	-
Årsavgift per kvadratmeter	370	92	-	-
Skuldsättningsgrad	8 061	8 061	-	-
per kvadratmeter				
Sparande per kvadratmeter	6	33	-	-
Engerikostnad per kvadratmeter	13	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2 180	8 803	-	-
Rörelsemarginal %	39	50	-	-
Balansomslutning	200 559 218	220 182 240	116 472 589	

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäxskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättningsgrad per kvadratmeter (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen - boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat då årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. I dagsläget har bostadsrättsföreningen god likviditet men framtida ekonomiska åtaganden kan vid behov komma att finansieras av avgiftshöjningar. Det huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida räntor.

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100 030 000		-	57 550
Betalda insatser och upplåtelseavg	2 000 000			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre reparationsfond			9 000	-9 000
Årets resultat				-2 023 744
Vid årets slut	102 030 000		9 000	-1 975 194

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 975 194, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till reparationsfond (0,1% av taxeringsvärde 90 000 000 kr)	90 000
Balanseras i ny räkning	-2 065 194
Summa	-1 975 194

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 146 997	1 010 355
Övriga rörelseintäkter		2 129	-
		<u>5 149 126</u>	<u>1 010 355</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-293 450	-43 001
Övriga externa kostnader		-729 634	-119 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 099 715	-345 320
Rörelseresultat		<u>2 026 327</u>	<u>502 057</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	31 023
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 135	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 052 206	-475 536
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 023 744</u>	<u>57 550</u>
Resultat före skatt		<u>-2 023 744</u>	<u>57 550</u>
Årets resultat		<u>-2 023 744</u>	<u>57 550</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	197 800 590	212 003 012
		<u>197 800 590</u>	<u>212 003 012</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 800 590</u>	<u>212 003 012</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		276 970	1 138 733
Övriga fordringar		8	5 387 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	688 878	69 088
		<u>965 856</u>	<u>6 595 229</u>
Kassa och bank		<u>1 792 772</u>	<u>1 583 999</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 758 628</u>	<u>8 179 228</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>200 559 218</u>	<u>220 182 240</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		102 030 000	100 030 000
Fond för yttre underhåll		9 000	-
		<u>102 039 000</u>	<u>100 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 550	-
Årets resultat		-2 023 744	57 550
		<u>-1 975 194</u>	<u>57 550</u>
Summa eget kapital		<u>100 063 806</u>	<u>100 087 550</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		98 500 000	98 500 000
		<u>98 500 000</u>	<u>98 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 191	82 673
Skatteskulder		495 000	45 000
Övriga kortfristiga skulder		151 064	20 842 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 311 157	624 925
		<u>1 995 412</u>	<u>21 594 690</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>200 559 218</u>	<u>220 182 240</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 023 744	57 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 197 801	345 320
		174 057	402 870
Betald inkomstskatt		450 000	45 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		624 057	447 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 629 374	-5 979 831
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-20 049 278	-94 922 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 795 847	-100 454 859
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 530 059	-178 636 813
Avyttring av förvaltningsfastigheter		13 534 680	-
Inbetalda medlemsinsatser		2 000 000	100 030 000
Avyttring av finansiella tillgångar		-	79 029 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 004 621	422 438
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	98 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	98 500 000
Årets kassaflöde		208 774	-1 532 421
Likvida medel vid årets början		1 583 998	3 116 420
Likvida medel vid årets slut		1 792 772	1 583 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter	5 146 997	1 010 355
Summa	5 146 997	1 010 355

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 135	6
Summa	2 135	6

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-4 052 206	-475 536
Summa	-4 052 206	-475 536

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	212 348 332	28 549 325
-Nyanskaffningar	1 530 059	183 799 007
-Årets nedskrivning mark	-13 534 680	-
Vid årets slut	200 343 711	212 348 332
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-345 320	-
-Årets avskrivning	-2 197 801	-345 320
Vid årets slut	-2 543 121	-345 320
Redovisat värde vid årets slut	197 800 590	212 003 012
Varav mark	197 800 590	212 003 012
Akkumulerade anskaffningsvärden	94 057 918	107 592 598
Redovisat värde vid årets slut	94 057 918	107 592 598

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 4 904 304 kr.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	5 162 194
Omklassificeringar	-	-104 755 734
Investeringar	-	99 593 540
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	79 029 251
-Avyttring	-	-79 029 251
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 552	52 364
Upplupna intäkter	627 326	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	16 724
	688 878	69 088

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	98 500 000	98 500 000

Ställda säkerheter för övriga skulder


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000
	98 500 000	98 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	277 258	126 890
Övriga upplupna kostnader	1 033 899	498 036
	1 311 157	624 926

Underskrifter

Ekerö 2024-05-31



Mattias Mild
Styrelseordförande



Matilda Wiman



Mari Norén

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor