

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark

Org.nr. 769640-5211

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens hus upplåta verksamhetslokaler för affärsverksamheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är en oäkta förening.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	Valda t.o.m årsstämman
Ellen Sederholm	2023
Jessica Schwieler	2023
Jesper Karlsson	2023
Ordinarie revisorer	Valda t.o.m årsstämman
Ivan Tivic	2023

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bro-Skällsta 1:41 som består av 16 verksamhetslokaler. Föreningen innehar tillhörande mark med äganderätt.

Underhåll

En underhållsplan har ännu inte upprättats då underhåll är planerat att påbörjas senare.

Medlemsinformation

Verksamhetslokaler: 16 st

Antal medlemmar vid årets början: 7 st

Antal medlemmar vid årets slut: 11 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 förvärvade föreningen byggnad och mark via transportköp av fastighet i ett aktiebolag med entreprenadavtal mellan Lenca Properties AB och föreningen.

Via garantiåtaganden mellan föreningen och Lenca Properties AB, samt i enlighet med den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna av föreningens lokaler, ska föreningen inte belastas av några långfristiga skulder förens samtliga av lokalerna har blivit upplåtna och tillträdna.

Vidare, ska köpeskillingen för fastighetsbolaget Bro-Skällsta 1:41 AB regleras med motsvarande skillnad på de slutgiltiga medlemsinsatserna vid upplåtelseerna och de uppskattade medlemsinsatserna enligt den ekonomiska planen. Detta enligt köpeavtalet mellan Lenca Properties AB och föreningen. Eftersom att föreningens fastighet bokfördes i enlighet med redu 9 under förgående år, regleras köpesumman direkt på anskaffningsvärdet av föreningens fastighet, se not 4.

Enligt andra stycket ovan har föreningen under 2023 mottaget en ersättning från Lenca Properties AB enligt följande:

Ersättning för räntekostnader under 2022 om totalt: 2 151 794kr

Ersättning för räntekostnader under 2023 fram till 2023-08-31 (datum då samtliga lokaler var tillträdde) om totalt: 2 383 893,49kr

Total ersättning: 4 535 687,49kr.

Lokaler

Fastigheten innehar 3 360 kvm lokalyta och 4 041 kvm markyta. Totalt finns 16 verksamhetslokaler på fastigheten.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 091 171	196 440	
Resultat efter finansiella poster	960 423	-1 618 058	
Balansomslutning	60 153 781	62 415 329	
Soliditet (%)	40,01	25,85	
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	324		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåtna med bostads- och hyresrätt	8 839		
Sparande per kvadratmeter	79		
Räntekänslighet	27		
Energikostnad per kvadratmeter	90		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	8 839		
Andel årsavgifter av totala intäkter (%)	12		

Kommentar flerårsöversikt

Räntekänsligheten är missvisande på grund av ersättningen som föreningen mottagit från Lenca Properties AB inte är inkluderad, se not 3.

Energikostnad per kvadratmeter: Samtliga medlemmar står själva för värme-, el- och vattenkostnad.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter från sålda varor och tjänster efter avdrag för rabatter, moms och skatter.

Resultat efter finansiella poster: De finansiella intäkterna minus finansiella kostnaderna men före skatter.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll + extraordinära kostnader - extraordinära intäkter / total lokalyta. Under 2023 räknas garantiersättningen från Lenca Properties AB som en extraordinär intäkt och de räntekostnader som föreningen har blivit ersatta för räknas som en extraordinär kostnad.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		17 750 000	0	-1 618 058	-1 618 058
Inbetalda medlemsinsatser		7 095 000	0	0	0
Balanserat resultat			-1 618 058	1 618 058	0
Årets resultat		0	0	843 372	843 372
Belopp vid årets utgång		24 845 000	-1 618 058	843 372	-774 686

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 618 058
Årets resultat	843 372
Summa	-774 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-774 686
Summa	-774 686

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 091 171	196 440
Övriga rörelseintäkter	3	4 705 835	927 500
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		5 797 005	1 123 940
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-301 289	-171 319
Övriga externa kostnader		-110 625	-184 448
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-529 072	-238 100
Summa rörelsens kostnader		-940 986	-593 866
Rörelseresultat		4 856 020	530 074
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	3 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 895 694	-2 151 794
Summa resultat från finansiella poster		-3 895 597	-2 148 132
Resultat efter finansiella poster		960 423	-1 618 058
Resultat före skatt		960 423	-1 618 058
Skatter			
Övriga skatter		-117 050	0
Summa skatter		-117 050	0
Årets resultat		843 372	-1 618 058

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	59 077 828	61 801 900
Summa materiella anläggningstillgångar		59 077 828	61 801 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	5	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5	25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		59 102 828	61 826 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		556 552	210 480
Fordringar hos dotterbolag		15 000	0
Övriga fordringar		107 405	281 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 583	51 890
Summa kortfristiga fordringar		733 541	543 790
Kassa och bank			
Kassa och bank		317 412	44 639
Summa kassa och bank		317 412	44 639
Summa omsättningstillgångar		1 050 953	588 429
Summa tillgångar		60 153 781	62 415 329

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 845 000	17 750 000
Summa bundet eget kapital		24 845 000	17 750 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 618 058	0
Årets resultat		843 372	-1 618 058
Summa fritt eget kapital		-774 685	-1 618 058
Summa eget kapital		24 070 315	16 131 942
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		117 050	0
Summa avsättningar		117 050	0
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	6	0	31 140 000
Summa långfristiga skulder		0	31 140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	29 698 217	0
Leverantörsskulder		6 684	260 850
Skulder till koncernföretag		25 000	25 000
Skatteskulder		24 700	114 000
Övriga skulder		3 654 786	12 566 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 557 029	2 176 794
Summa kortfristiga skulder		35 966 416	15 143 387
Summa eget kapital och skulder		60 153 781	62 415 329

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		4 856 020	530 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		529 072	238 100
Erhållen ränta m.m.		97	3 662
Erlagd ränta		-3 895 694	-2 151 794
Betald inkomstskatt		-89 300	114 000
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 400 195	-1 265 958
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-346 072	-210 480
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		156 321	-333 310
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-254 166	260 850
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 531 723	14 768 537
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		-8 975 639	14 485 597
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 575 444	13 219 639
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark		-2 195 000	-62 040 000
Förvärv av koncernföretag		0	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		2 195 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-62 065 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna långfristiga lån		0	31 140 000
Amortering långfristiga lån		-1 441 783	0
Inbetalda medlemsinsatser		7 095 000	17 750 000
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 653 217	48 890 000
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		-1 922 227	44 639
<i>Förändring av likvida medel</i>			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		272 773	44 639
Likvida medel vid periodens början		44 639	0
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		272 773	44 639
Likvida medel vid periodens slut		317 412	44 639

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Föreningens byggnad tillämpar komponentavskrivning. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Stomme & Grund	115
Kompletteringar/innerväggar	62
Värme, sanitet (VS)	55
El	55
Inre ytsikt/hyresgästanpassningar	25
Ventilation	35
Fasad	55
Yttertak	55
Transport (hiss etc)	40
Styrning & övervakning	30

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen har förvärvat fastigheten via dotterbolaget Bro - Skällsta 1:41 AB genom transportköp i enlighet med RedU 9.

Fond för yttre underhåll

Ingen fond för yttre underhåll finns då underhållsplanen ännu inte har upprättats.

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Posterna "el för belysning" samt "städning och renhållning" har flyttats till rubriken Driftskostnader.

Skatter

Årets skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Eftersom fastighetens skattemässiga värde understiger det bokförda värdet finns en latent skatteskuld som realiserar om fastigheten avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att realisera fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0kr. Vidare gör föreningen skattemässiga värdeminskingsavdrag om 4% på det skattemässiga värdet av föreningens fastighet. Då de skattemässiga värdeminskingsavdragen är högre än de bokföringsmässiga avskrivningarna finns en uppskjuten skatteskuld som kommer realiserar när fastighetens skattemässiga värde är fullt avskrivet.

2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Medlemsavgifter	1 087 862	168 384
Parkeringshyra	3 300	0
Intäktskorrigeringar	8	28 056
Summa	1 090 990	96 440

Kommentar

Medlemsavgifter innefattar: värme, el och renhållning.

3 Övriga rörelseintäkter 2023

	Belopp
Ersättning enligt garantiåtagande avseende räntekostnader 2022	2 151 794
Ersättning enligt garantiåtagande avseende räntekostnader 2023	2 383 893
Övriga parkeringsavgifter	169 920
Övriga rörelseintäkter	228
Summa	4 705 835

Noter till balansräkning

4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 040 000	0
Inköp	-2 195 000	62 040 000
Utgående anskaffningsvärden	59 845 000	62 040 000
Ingående avskrivningar	-225 639	0
Årets avskrivningar	-541 533	-238 100
Utgående avskrivningar	-767 172	-238 100
Redovisat värde	59 077 828	61 801 900

Kommentar

I ingående anskaffningsvärde för byggnad & mark ingår mark till ett belopp om 26 844 737kr.

5 Andelar i dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 020 000	0
Utgående anskaffningsvärden	35 020 000	35 020 000
Ingående nedskrivningar	-34 995 000	0
Utgående nedskrivningar	-34 995 000	-34 995 000
Redovisat värde	25 000	25 000

6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Allmänt

Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	31 140 000
	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	31 140 000

Kommentar

Föreningen har haft lån till Tessin Services AB som efter balansdagen har amorterats i sin helhet. Föreningen har efter balansdagen tagit upp nya långfristiga lån hos Nordiska Kreditmarknadsbolaget (publ.). Skulder till kreditinstitut förväntas vara 33 920 000kr om fem år.

7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp på skuldpost som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	29 698 217	0
Summa	29 698 217	0

Kommentar

Föreningen har haft lån till Tessin Services AB som efter balansdagen har amorterats i sin helhet. Föreningen har efter balansdagen tagit upp nya långfristiga lån hos Nordiska Kreditmarknadsbolaget (publ.). Skulder till kreditinstitut förväntas vara 33 920 000kr om fem år.

Övriga noter

8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 210 000	34 210 000
	2023-12-31	2022-12-31
Summa ställda säkerheter	34 210 000	34 210 000

9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har i sin helhet amorterat skulden till Tessin Services AB. Föreningen har tagit upp ett nytt långfristigt lån hos Nordiska Kreditmarknadsbolaget (publ.), till ett belopp om 35 000 000kr med en räntesats om 8%.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen höjt avgifterna tre gånger, om totalt 142% för att klara av de nya räntekostnaderna.

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm

Jessica Schwieler

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Ellen Sederholm

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande

Jesper Karlsson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Ivan Ticic

Revisor, Auktoriserad

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 667be78da974f3ee487ea75d

Finalized at: 2024-06-27 18:19:28 CEST

Title: Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Bro Företagspark 2023.pdf

Digest: gX4x0+1DWG/8uXiBl6IiL6BP710Qw2Jt0CRK1Z0588I=

Initiated by: axel.norlander@ekonum.se (axel.norlander@ekonum.se) via Ekonum AB 559193-8187

Signees:

- Jesper Mikael Karlsson signed at 2024-06-26 14:48:19 CEST with Swedish BankID (19880928-XXXX)
- Ivan Ticic signed at 2024-06-27 18:19:27 CEST with Swedish BankID (19860404-XXXX)
- Ellen Sara Johanna Sederholm signed at 2024-06-27 16:58:55 CEST with Swedish BankID (19840103-XXXX)
- Jessica Schwieler signed at 2024-06-26 12:43:27 CEST with Swedish BankID (19830707-XXXX)