

Årsredovisning för
Brf Bro Företagspark
769640-5211

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Bro Företagspark, 769640-5211, med säte i Upplands-Bro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens 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

Stefan Widén	2024
Johan Edström	2024
Hryhory Dal	2024
Philip Sahyoun	2024
Blazej Kotecki	2024

Valda t.o.m årsstämman

Ordinarie revisorer

Jonathan Lukas Genc

Valda t.o.m årsstämman

2024

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: 11 st

Antal medlemmar vid årets slut: 16 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 föregående år, regleras köpesumman direkt på anskaffningsvärdet av föreningens fastighet, se not 4.

Enligt andra stycket ovan har föreningen under 2024 mottaget en ersättning från Lenca Properties AB

enligt följande:

Bortskrivning av skulden Lenca Properties AB om totalt: 4 794 252 kr

Lokaler

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

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	2 814 342	1 091 171	196 440	
Resultat efter finansiella poster	836 658	960 423	-1 618 058	
Balansomslutning	59 906 444	60 153 781	62 415 329	
Soliditet %	40	40	26	
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	836	324		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåtna med bostads- och hyresrätt	10 417	8 839		
Sparande per kvadratmeter	408	79		
Räntekänslighet	12	27		
Energikostnad per kvadratmeter	67	90		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	10 417	8 839		
Andel årsavgifter av totala intäkter (%)	37	12		

Kommentar flerårsöversikt

Nettoomsättningen har ökat med 158 % jämfört med föregående år. Ökningen beror på att samtliga lokaler är nu titlärda.

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 / totallokalyta. 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)

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa fritt SEK</i>
Ingående balans	24 845 000	-1 618 058	-84 128	-1 702 185
Balanserat resultat		-84 128	84 128	
Årets resultat			828 235	828 235
Belopp vid årets utgång	24 845 000	-1 702 186	828 235	-873 950

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-1 702 185
Årets resultat	828 235
Summa	-873 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-873 950
Summa	-873 950

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 814 342	1 091 171
Övriga rörelseintäkter	3	4 794 252	3 778 335
		<u>7 608 594</u>	<u>4 869 506</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-52 184	-4 093
Övriga externa kostnader		-2 822 440	-407 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 535	-529 072
Rörelseresultat		<u>4 192 435</u>	<u>3 928 519</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 355 815	-3 895 694
Resultat efter finansiella poster		<u>836 658</u>	<u>32 922</u>
Resultat före skatt		<u>836 658</u>	<u>32 922</u>
Skatt på årets resultat		-8 423	-
Övriga skatter		-	-117 050
Årets resultat		<u>828 235</u>	<u>-84 128</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 536 293	59 077 828
		<u>58 536 293</u>	<u>59 077 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 561 293</u>	<u>59 102 828</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		947 198	556 552
Fordringar hos koncernföretag		-10 000	-10 000
Övriga fordringar		107 308	107 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 092	54 584
		<u>1 103 598</u>	<u>708 541</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>241 553</u>	<u>317 412</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 345 151</u>	<u>1 025 953</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 906 444</u>	<u>60 128 781</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 845 000	24 845 000
		24 845 000	24 845 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 702 185	-1 618 058
Årets resultat		828 235	-84 128
		-873 950	-1 702 186
Summa eget kapital		23 971 050	23 142 814
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		117 050	117 050
		117 050	117 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	29 698 217
Övriga långfristiga skulder		35 000 000	-
		35 000 000	29 698 217
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	243 779	6 684
Skatteskulder		45 473	24 700
Övriga kortfristiga skulder		201 700	4 582 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 392	2 557 030
		818 344	7 170 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 906 444	60 128 781

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 192 435	4 856 020
Avskrivningar		541 535	529 072
Erhållen ränta mm		38	97
Erlagd ränta		-3 355 815	-3 895 694
		<hr/> 1 378 193	<hr/> 1 489 495
Betald inkomstskatt		-8 423	-89 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 369 770	<hr/> 1 400 195
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-390 646	-346 072
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-4 411	156 321
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		237 095	-254 166
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-6 589 450	-8 531 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -5 377 642	<hr/> -7 575 445
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar			2 195 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			<hr/> 2 195 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		35 000 000	
Amortering av lån		-29 698 217	-1 441 783
Inbetalda medlemsinsatser			7 095 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 5 301 783	<hr/> 5 653 217
Årets kassaflöde		<hr/> -75 859	<hr/> 272 772
Likvida medel vid årets början		<hr/> 317 412	<hr/> 44 639
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 241 553	<hr/> 317 411

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).

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

<i>Typ av tillgång</i>	<i>Antal år</i>
Stomme & Grund	115
Kompletteringar / innervägar	62
Värme, sanitet (VS)	55
EI	55
Inre ytskikt / 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.

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 realiseras 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 realiseras när fastighetens skattemässiga värde är fullt avskrivet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Medlemsavgifter	2 808 206	1 087 862
Parkeringshyra	34 200	3 300
Intäktskorrigeringar	-28 064	9
Summa	2 814 342	1 091 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31
Bortskrivning skuld Lenca Properties	4 794 252
Summa	4 794 252

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	59 845 000	62 040 000
-Nyanskaffningar		-2 195 000
Vid årets slut	59 845 000	59 845 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-767 172	-225 639
-Årets avskrivning	-541 535	-541 533
Vid årets slut	-1 308 707	-767 172
Redovisat värde vid årets slut	58 536 293	59 077 828

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	26 844 737	26 844 737
Redovisat värde vid årets slut	26 844 737	26 844 737

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 825 000	32 825 000
Utgående anskaffningsvärden	32 825 000	32 825 000
Ingående nedskrivningar	-32 800 000	-32 800 000
Utgående nedskrivningar	-32 800 000	-32 800 000
Redovisat värde vid årets slut	25 000	25 000

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	35 000 000	

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Kommentar

Föreningen har haft lån till Tessin Services AB som under 2024 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 fyra år.

Not 7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	-	29 698 217
Summa	-	29 698 217

Kommentar

Föreningen har haft lån till Tessin Services AB som under räkenskapsåret har amorterats i sin helhet.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 210 000	34 210 000
Summa ställda säkerheter	34 210 000	34 210 000

Not 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%.

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

Underskrifter

Hryhory Dal Datum
Styrelseledamot

Stefan Widén Datum
Styrelseledamot

Johan Edström Datum
Styrelseordförande

Philip Sahyoun Datum
Styrelseledamot

Blazej Kotecki Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Årsstämmoprotokoll

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägare i Brf Bro Företagspark, 769640-5211, Kungsängen
20xx-mm-dd.

<i>Närvarande</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal röster</i>
§ 1 Till ordförande för stämman valdes.....		
§ 2 Till att föra protokoll för stämman valdes.....		
§ 3 Stämman beslutade att dagens protokoll skulle jämte ordföranden justeras av NN och NN.		
§ 4 Ovanstående närvaroförteckning godkändes som röstlängd.		
§ 5 Stämman förklarades i behörig ordning sammankallad och dagordningen godkändes.		
§ 6 Styrelsen /och verkställande direktören/ föredrog den upprättade årsredovisningen och revisionsberättelsen /samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse/ för räkenskapsåret 2024.		
§ 7 Stämman beslutade att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat-räkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.		
§ 8 Stämman beslutade i enlighet med styrelsens /och verkställande direktörens/ förslag att till förfogande stående vinstmedel -873 950 kronor, skall disponeras så att till utdelning lämnas med xx kronor per aktie, totalt yy kronor och att resterande xx kronor balanseras i ny räkning. Utbetalningen ska verkställas (datum).		
§ 9 Styrelsens /ledamot/ ledamöter /och verkställande direktören/ beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.		
§10 Stämman beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med xx kronor /att inget arvode skulle utgå till styrelsen. Arvode till revisor skulle utgå enligt räkning.		
§11 Till ordinarie /styrelseledamot/ styrelseledamöter för tiden fram till nästa årsstämma omvaldes NN och MM samt till styrelsesuppleant NN.		
§12 Till revisor med en mandattid på 1 år valdes NN.		
§13 Inga övriga ärenden förelåg, varför stämman förklarades avslutad.		

Hryhory Dal
Ordförande

Stefan Widén
Protokollförare

Philip Sahyoun
Justerare

Blazej Kotecki
Justerare