

BRF Veddesta Industrihotell
Org nr 769625-1748

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta kommersiella lokaler till nyttjande 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 JOMICK Ekonomi AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Övervakningskameror har under året installerats.

Ny grind har satts upp på baksidan av hus A. Låsen har bytts ut till lokalerna. Koden vid grinden har bytts ut till kortläsare. Montering av armatur vid grind har gjorts. Övrig belysning som krånglat ska ljuskällorna bytas ut i. Yttre besiktning har gjorts av lokalerna - Protokoll finns.

Besiktning har skett av lokal 16A, med anledning av biltvätt. Lokalägaren har anmanats till rättelse. Boende i lokalerna - Det har under året upptäckts att vissa lokaler också finns boende, vilket strider mot detaljplanen och föreningens stadgar.

Föreningen har uppmanat till rättelse - samt skickat anmälan till kommunen och Brandmyndigheten. Inspektioner av lokalerna har gjorts under våren 2017.

Föreningens styrelse har under året bestått av:

Otto Wottowa, Ordförande

Kurt Granstöm, Ledamot

Tomas Pellijeff, Ledamot

Johan Kindström, ledamot och Kassör

Medlemsinformation

Under 2016 är det fem lokaler som fått nya andelsägare. Föreningens medlemsantal är 28 st.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 212	645
Resultat efter finansiella poster	tkr	6	-543
Soliditet	%	46,1	46,0

Förändring i eget kapital

	<u>Medlems insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	22 052 244	-	-9 559	-543 250	21 499 435
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	-	38 400	-581 650	543 250	-
Reservering fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 777</u>	<u>5 777</u>
Belopp vid årets utgång	<u>22 052 244</u>	<u>38 400</u>	<u>-591 209</u>	<u>5 777</u>	<u>21 505 212</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-591 209
Årets resultat	<u>5 777</u>
Totalt	<u>-585 432</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	38 400
Balanseras i ny räkning	<u>-623 832</u>
Totalt	<u>-585 432</u>

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 212 368	644 527
Summa rörelseintäkter.		2 212 368	644 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-293 188	-61 843
Övriga externa kostnader		-680 952	-241 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-598 060	-199 354
Summa rörelsekostnader		-1 572 200	-502 594
<i>Rörelseresultat</i>		640 168	141 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 314	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-635 705	-686 400
Summa finansiella poster		-634 391	-685 183
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		5 777	-543 250
<i>Resultat före skatt</i>		5 777	-543 250
<i>Årets resultat</i>	3	<u>5 777</u>	<u>-543 250</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	45 745 279	46 343 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 745 279</u>	<u>46 343 339</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 745 279</u>	<u>46 343 339</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		140 285	2 882 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		345 621	94 781
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>485 906</u>	<u>2 977 301</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		553 344	59 647
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>553 344</u>	<u>59 647</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 039 250</u>	<u>3 036 948</u>
Summa tillgångar		<u>46 784 529</u>	<u>49 380 287</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 052 245	22 052 245
Fond för yttre underhåll		38 400	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 090 645</u>	<u>22 052 245</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-591 209	-9 559
Årets resultat		5 777	-543 250
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-585 432</u>	<u>-552 809</u>
Summa eget kapital		<u>21 505 213</u>	<u>21 499 436</u>
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 416 672	24 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 416 672</u>	<u>24 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	666 668
Förskott från kunder		40 982	47 197
Leverantörsskulder		278 200	2 662 415
Skatteskulder		251 000	32 000
Övriga skulder		1 638	200 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 824	21 747
Summa kortfristiga skulder		<u>862 644</u>	<u>3 630 851</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 784 529</u>	<u>49 380 287</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 75 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Räntekostnader Byggnadskreditiv	-	466 222
Räntekostnader Föreningenslån	634 980	220 178
	<u>634 980</u>	<u>686 400</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	5 777	-543 250
Stadgenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-38 400	-38 400
	<u>-32 623</u>	<u>-581 650</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	46 542 693	6 672 000
- Inköp	-	39 870 693
Utgående anskaffningsvärden	46 542 693	46 542 693
Ingående avskrivningar	-199 354	-
- Årets avskrivningar	-598 060	-199 354
Utgående avskrivningar	-797 414	-199 354
Redovisat värde	<u>45 745 279</u>	<u>46 343 339</u>

Not 5 Långfristiga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 416 672	24 250 000
Summa	<u>24 416 672</u>	<u>24 250 000</u>

Långgivare	Ränta %	Amortering		Lånebelopp <u>2016-12-31</u>	Lånebelopp <u>2015-12-31</u>
		Räntan är år 2016 enl <u>bunden tom</u>	<u>låneavtal</u>		
Handelsbanken	2,56	2018-08-30	249 996	24 666 672	24 916 668
Totalt				24 666 672	24 916 668

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-01-01</u>	<u>2015-01-01</u>
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Stockholm 2017-06-12

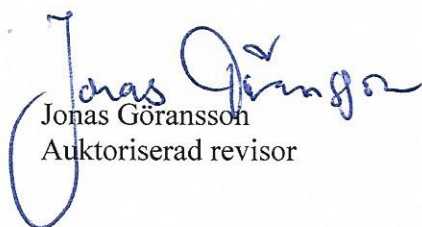

Kurt Granström


Johan Kindström


Otto Wottowa


Tomas Pellijeff

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-06-10.


Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Veddesta Industrihotell
Org.nr. 769625-1748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Veddesta Industrihotell för år 2016.

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 2016 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 Veddesta Industrihotell för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 19/6-2017



Jonas Göransson
Auktoriserad revisor