

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

## 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.

Företagets säte är Stockholms Län

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder från Garantibesiktning har under 2018 gjorts i lokalerna och övriga ytor.

Lokal 5A har under våren städats, renoverats avseende diverse väggar och rensats på installationer inför uthyrningen. Lokalen hyrs ut sedan 2018-06-01

Lokal 16A har under året motsatt sig uppsägning och tvisten har överlämnats till domstol.

Föreningens styrelse har under året bestått av:

Otto Wottowa ordförande

Kurt Granström Ledamot

Tomas Pellijeff Ledamot

Mikael Nordlander Ledamot

Patrik Roth Ledamot

(Daniel Michelson avgick på föreningsmötet 2018)

#### Medlemsinformation <sup>4</sup>

Under 2018 är det 2 lokaler som har fått nya andelsägare

Föreningens medlemmar är 24 st (flera lokaler har samma ägare därav ett mindre antal)

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 196	1 999	2 212	645
Resultat efter finansiella poster	65	-361	6	-543
Soliditet (%)	45,16	44,25	46,1	46,0

Definitioner av nyckeltal, se noter

# Brf Veddesta Industrihotell

Org.nr. 769625-1748

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 052 245	76 800	-623 832	-360 503	21 144 710
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0	623 832	-623 832	0
Reservering till fond för yttre underhåll	0	38 400	0	-38 400	0
Årets resultat	0	0	0	64 858	64 858
Belopp vid årets utgång	22 052 245	115 200	0	-957 877	21 209 568

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-945 935

Årets resultat

64 858

-881 077

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll

38 400

Balanseras i ny räkning

-919 477

-881 077

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

GA

W

RP

MW

**Brf Veddesta Industrihotell**

Org.nr. 769625-1748

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 196 231	1 998 573
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 196 231</u>	<u>1 998 573</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-648 778	-752 863
Övriga externa kostnader		-217 766	-380 961
Personalkostnader		-15 385	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-598 060	-598 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 479 989</u>	<u>-1 731 884</u>
<b>Rörelseresultat</b>		716 242	266 689
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-651 384	-628 409
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-651 384</u>	<u>-627 192</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		64 858	-360 503
<b>Resultat före skatt</b>		64 858	-360 503
<b>Årets resultat</b>		<u>64 858</u>	<u>-360 503</u>

aa

W

DD

M

P

**Brf Veddesta Industrihotell**

Org.nr. 769625-1748

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar**

Not

2018-12-31

2017-12-31

3

44 549 159

44 549 159

45 147 219

45 147 219

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i bostadsrättsförening

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

1 700 000

1 700 000

1 700 000

1 700 000

**Summa anläggningstillgångar**

46 249 159

46 847 219

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

70 226

4

53 739

123 969

104 012

621

106 039

210 672

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

584 396

584 396

721 672

721 672

**Summa omsättningstillgångar**

708 365

932 344

**SUMMA TILLGÅNGAR**

46 957 524

47 779 563

UG

W

PK

M.W

P

**Brf Veddesta Industrihotell**

Org.nr. 769625-1748

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2018-12-31

2017-12-31

Not

22 052 245

115 200

22 167 445

22 052 245

76 800

22 129 045

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-1 022 735

64 858

-957 877

-623 831

-360 503

-984 334

**Summa eget kapital**

21 209 568

21 144 711

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**24 696 592

24 696 592

25 289 960

25 289 960

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

510 048

25 006

193 618

81 407

241 285

1 051 364

426 716

72 691

407 200

115 370

322 915

1 344 892

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****46 957 524****47 779 563**

UG

W

R

M.U

P

**NOTER**

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

75

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	651 384	628 409

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>46 542 693</u>	<u>46 542 693</u>
Utgående anskaffningsvärden	46 542 693	46 542 693
Ingående avskrivningar	-1 395 474	-797 414
Årets avskrivningar	<u>-598 060</u>	<u>-598 060</u>
Utgående avskrivningar	-1 993 534	-1 395 474
Redovisat värde	44 549 159	45 147 219

<b>Not 4 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	64 858	-360 503
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	<u>-38 400</u>	<u>-38 400</u>
	26 458	-398 903

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lån Handelsbanken ränta 2,75%	Tid och villkor Bunden ränta t o m 20190930	
	<u>24 696 592</u>	<u>25 289 960</u>
	24 696 592	25 289 960

<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 740 000	25 740 000

**Not 7 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Handwritten signatures and initials: MG, W, R, M.N, P

**NOTER**


Järfälla 2019-06-27

  
Kurt Granström

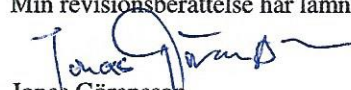
  
Otto Wottowa

  
Tomas Pellijeff

  
Mikael Nordlander

  
Patrik Roth

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2019

  
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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2018 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 revisionsd 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:

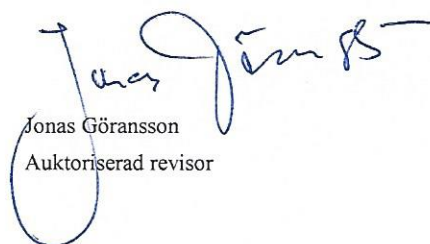
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 juni 2019



Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor