

Årsredovisning 2024

Brf Landvetter Företagspark

769633-6176



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Landvetter Företagspark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01- 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-28. Stadgar registrerades 2017-01-01 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härryda Landvetter-Backe 4:3	2017	Härryda

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har och 19 bostadsrättslokaler om 2 489 kvm. Byggnadernas totalyta är 2489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Essgren	Ordförande
Andreas Anderzon	Styrelseledamot
John Frederiksen	Styrelseledamot
Pontus Alexander Bergström	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft O protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Härryda Energi
Vatten och Sophämtning	Härryda Vatten och avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 071 199	1 103 920	1 236 914	1 046 383
Resultat efter fin. poster	-634 155	-571 274	-311 951	-440 682
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	91 178	77 278	63 378	49 478
Taxeringsvärde	9 228 000	9 228 000	9 228 000	9 228 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	430	444	497	420
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	94,4	99	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 270	3 410	3 551	3 691
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 270	3 410	3 551	3 691
Sparande per kvm totalyta, kr	79	104	209	157
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	79	107	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	9	7	7	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	81	86	114	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,38	6,01	3,06	2,99
Räntekänslighet (%)	7,60	7,69	7,15	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och värme (totalt 175 843 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Styrelsen följer löpande föreningens resultat och likviditet samt vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 575 000	-	-	16 575 000
Fond, yttre underhåll	77 278	-	13 900	91 178
Balanserat resultat	-1 990 364	-571 274	-13 900	-2 575 538
Årets resultat	-571 274	571 274	-634 155	-634 155
Eget kapital	14 090 640	0	-634 155	13 456 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 575 538
Årets resultat	-634 155
Totalt	-3 209 693
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	13 900
Balanseras i ny räkning	-3 223 593
	-3 209 693

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071 199	1 103 920
Övriga rörelseintäkter	3	9 426	64 989
Summa rörelseintäkter		1 080 625	1 168 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-300 076	-335 640
Övriga externa kostnader	8	-63 959	-63 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-831 072	-831 072
Summa rörelsekostnader		-1 195 107	-1 230 427
RÖRELSERESULTAT		-114 482	-61 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-519 716	-509 801
Summa finansiella poster		-519 673	-509 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-634 155	-571 274
ÅRETS RESULTAT		-634 155	-571 274

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 573 782	22 404 854
Summa materiella anläggningstillgångar		21 573 782	22 404 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 573 782	22 404 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 728	11 193
Övriga fordringar	11	29 627	55 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 587	26 578
Summa kortfristiga fordringar		86 942	93 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		216 748	392 111
Summa kassa och bank		216 748	392 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 690	485 217
SUMMA TILLGÅNGAR		21 877 472	22 890 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 575 000	16 575 000
Fond för yttre underhåll		91 178	77 278
Summa bundet eget kapital		16 666 178	16 652 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 575 538	-1 990 364
Årets resultat		-634 155	-571 274
Summa fritt eget kapital		-3 209 693	-2 561 638
SUMMA EGET KAPITAL		13 456 485	14 090 640
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 138 000	8 488 000
Leverantörsskulder		3 840	3 555
Skatteskulder		1 733	1 733
Övriga kortfristiga skulder		50 293	45 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	227 121	260 226
Summa kortfristiga skulder		8 420 987	8 799 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 877 472	22 890 071

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-114 482	-61 518
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	831 072	831 072
	716 590	769 554
Erhållen ränta	43	45
Erlagd ränta	-543 879	-473 675
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 754	295 924
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 164	216 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 281	-84 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 637	427 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-175 363	77 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	392 111	314 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	216 748	392 111

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Landvetter Företagspark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Industrifastighet beskattas med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, lokaler	849 300	849 300
Deb. fastighetsskatt, moms	46 056	46 056
Vatten	29 237	0
El	146 606	208 564
Summa	1 071 199	1 103 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	9 426	9 129
Elprisstöd	0	55 860
Summa	9 426	64 989

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	313	18 500
Summa	313	18 500

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 000
Dörrar och lås/porttele	16 973	5 200
VA	0	6 454
Staket/grind/terrass	9 963	0
Gård/markytor	0	11 100
Garage och p-platser	0	5 731
Summa	26 936	33 485

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	179 225	196 597
Vatten	23 366	17 430
Summa	202 591	214 027

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 096	23 488
Fastighetsskatt	46 140	46 140
Summa	70 236	69 628

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 591	15 580
Övriga förvaltningskostnader	14 576	7 119
Revisionsarvoden	14 000	13 500
Ekonomisk förvaltning	28 292	27 516
Konsultkostnader	4 500	0
Summa	63 959	63 715

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	519 541	509 732
Övriga räntekostnader	175	69
Summa	519 716	509 801

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 391 610	27 391 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 391 610	27 391 610
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 986 756	-4 155 684
Årets avskrivning	-831 072	-831 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 817 828	-4 986 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 573 782	22 404 854
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 457 027</i>	<i>2 457 027</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	828 000	828 000
Summa	9 228 000	9 228 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	390	371
Övriga fordringar	29 237	54 964
Summa	29 627	55 335

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125	125
Försäkringspremier	24 991	24 096
Förvaltning	2 471	2 357
Summa	27 587	26 578

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-08	5,41 %	8 138 000	8 488 000
Summa			8 138 000	8 488 000
Varav kortfristig del			8 138 000	8 488 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 388 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	108
El	19 890	28 724
Utgiftsräntor	105 818	129 981
Förutbetalda avgifter/hyror	87 413	87 413
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	227 121	260 226

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Härryda Kommun.

Andreas Anderzon
Styrelseledamot

Andreas Essgren
Ordförande

John Frederiksen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor