

Årsredovisning för

Brf Hackefors Företagspark

769640-8934

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hackefors Företagspark, 769640-8934 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hackefors Företagsparken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-02-18.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Linköping Nöjesparken 8 som uppfördes 2022/2023.

Adresser: Låsfjädersgatan 1

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar och ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
10		1 900
10		2 000
20		3 900

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningen har ingen upprättade underhållsplan, föreningen är nyuppförd under 2023 och har under de första åren begränsat underhållsbehov.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 20 medlemmar och vid årets slut 20 stycken medlemmar.

Överlåtelse

20 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelse skett.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Robin Lindahl	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Arvid Thorheim	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Josef Bergerheim Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har vidtagit vissa kostnadsbesparande åtgärder så som att avslutat ett städabonnemang samt ett nytt avtal om snöröjning.

Trivselregler har fastslagits för föreningen bland annat med regler kring parkering.

Avluftning för avlopp har åtgärdats.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ej upprättade och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 565 864	816 291		
Resultat efter finansiella poster	-413 850	-238 923		
Soliditet, %	61,4	61,7	5	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	402	209		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100		
Lån, kr/m ²	4 615	4 615	2 911	
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	4 615	4 615	2 911	
Genomsnittlig skuldränta, %	5,09	5,09		
Räntekänslighet %	11	22		
Sparande per kr/m ²	35	10		
Energi kostnad kr/m ²	77	23		
Driftskostnad, kr/m ²	102	37		

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
för 2023 är nyckeltal beräknade på helår medan intäkter och kostnader ej avser hela perioden.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	30 250 000			-238 923	30 011 077
upplåtelseavgifter under året					
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-238 923	238 923	
Årets resultat				-413 850	-413 850
Vid årets slut	30 250 000		-238 923	-413 850	29 597 227

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-238 923
årets förlust	-413 850
Totalt	-652 773
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	73 110
i ny räkning överförs	-725 883
Summa	-652 773

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 565 864	816 291
Övriga rörelseintäkter		2 302	-1
		1 568 166	816 290
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-504 859	-172 275
Administrationskostnader	5	-179 523	-37 243
Avskrivningar av byggnader	7	-551 132	-277 827
Rörelseresultat		332 652	328 945
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		380	2 212
Räntekostnader		-916 350	-570 080
Resultat efter finansiella poster		-583 318	-238 923
Skatt på årets resultat		169 468	-
Årets resultat		-413 850	-238 923

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 421 041	47 972 173
		47 421 041	47 972 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		429 388	-
		429 388	-
Summa anläggningstillgångar		47 850 429	47 972 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 135	7 339
Övriga fordringar		1 094	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 019	107 749
		35 248	115 100
Kassa och bank		356 214	551 406
Summa omsättningstillgångar		391 462	666 506
SUMMA TILLGÅNGAR		48 241 891	48 638 679

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 250 000	30 250 000
		30 250 000	30 250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-238 923	-
Årets resultat		-413 850	-238 923
		-652 773	-238 923
Summa eget kapital		29 597 227	30 011 077
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		259 921	-
		259 921	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	18 000 000
		-	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 000 000	-
Leverantörsskulder		40 948	38 167
Skatteskulder		70 775	27 095
Övriga kortfristiga skulder		42 635	358 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 385	204 177
		18 384 743	627 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 241 891	48 638 679

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			
Resultat efter finansiella poster		-583 318	-238 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>551 132</u>	<u>277 827</u>
		-32 186	38 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-32 186	38 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		79 851	-81 831
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-242 857</u>	<u>127 905</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-195 192	84 978
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-21 242 427
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-21 242 427
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	28 850 000
Lösen kortfristiga lån			-26 179 089
Upptagna lån			<u>18 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	20 670 911
Årets kassaflöde		-195 192	-486 538
Likvida medel vid årets början		551 406	1 037 944
Likvida medel vid årets slut		356 214	551 406

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	100
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	20
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	25
-Hissar	25
-Styr och övervakning	15
-Parkering/gårdplan	25

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt

föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	Årsavgifter bostäder dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 373 959	708 542
Förbrukningsavgifter	191 905	107 749
Summa	1 565 864	816 291

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	111 281	53 726
Värme	154 871	39 126
Vatten	33 609	14 897
Renhållning	7 900	634
Försäkring	33 004	12 100
Bevakning	1 713	948
Snöröjning	33 200	-
Städning	21 313	23 749
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>396 891</i>	<i>145 180</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	37 193	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>37 193</i>	
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	70 775	27 095

Summa	504 859	172 275
-------	---------	---------

Not 5 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	39 000	21 334
Revision, årsredovisning	29 600	12 000
Tele- och datakommunikation	13 000	-
Konsultarvoden	92 574	-
Övriga externa kostnader	-	3 743
Övriga förvaltningskostnader	3 057	166
Överlåtelseavgift & Pantsättningsavgift	2 292	
Summa	179 523	37 243

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	34 845 147	
-Nyanskaffningar		34 845 147
-Mark	13 404 853	13 404 853
Vid årets slut	48 250 000	48 250 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-277 827	-
-Årets avskrivning	-551 132	-277 827
Utgående ackumulerande avskrivningar	-828 959	-277 827
Redovisat värde vid årets slut	47 421 041	47 972 173
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	13 600 000	4 864 000
Mark	555 000	555 000
Summa taxeringsvärden	14 155 000	5 419 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	5.09%	2025-06-01	18 000 000	18 000 000
			18 000 000	18 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	18 000 000	-
--------------------------------------	------------	---

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Linköping Nöjesparken 8	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robin Lindahl

Mikael Johansson

Arvid Thorheim

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robin Nils Peter Lindahl

Styrelseledamot

Serienummer: 97d906a00db319[...]4147394a3c657

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-22 07:49:53 UTC



Arvid Per Folke Thorheim

Styrelseledamot

Serienummer: a87808f36f9fc6[...]f0cfff0a3a19e

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-05-22 10:52:40 UTC



HANS MIKAEL JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a6fbc59769d1ea[...]ee14b023a92a2

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-05-22 13:22:48 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-05-22 13:32:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.