

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 9    |

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen BRF Industrihotellet Kallhäll har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

BRF Industrihotellet Kallhäll är en oäkta bostadsförening.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lokal.

Föreningen har köpt fastigheten Järfälla Kallhäll 9:40. Under 2013/2014 har föreningen byggt en fastighet om 3 840 kvm fördelat på två våningsplan. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten innehåller 20 st lokaler. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm

Föreningens uppvärmning sker genom fjärrvärme, varje lokal har egen undermätare, avläsning sker årligen och faktureras i efterskott.

Företagets säte är Järfälla

#### **Medlemsinformation**

Medlemsinformation

Föreningen har 12 medlemmar fördelat på 20 andelar.

Antal medlemmar vid årets ingång var 12 stycken och vid årets utgång var 12 st.

Styrelsen består av:

Stefan Lenell - ordförande

Tony Juhlén

Stefan Widlund

Andreas Rask

Upplysningar vid förlust

Föreningen har en ackumulerad förlust om totalt 2 058 151 sek, avsatt till den yttre fonden är totalt 2 030 654 sek.

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en relativt nybildad föreningen.

Det finns en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande.

Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvid medel.

# Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 857 837  | 1 844 279  | 18 475 670 | 1 848 689  |
| Resultat efter finansiella poster                  | 121 540    | -114 860   | 29 496     | 436 612    |
| Soliditet (%)                                      | 59,62      | 57,70      | 57,71      | 56,57      |
| Balansomslutning                                   | 29 315 024 | 30 087 765 | 30 276 907 | 30 813 702 |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 484        | 480        |            |            |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100        | 100        |            |            |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 2 914      | 3 076      |            |            |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 60         | 74         |            |            |
| Räntekänslighet (%)                                | 6          | 6          |            |            |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 68         | 63         |            |            |

Bostadsrättsyta uppgår till 3 840 kvadratmeter

## Förändringar i eget kapital

|                            | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång    | 17 505 562         | 1 770 654                | -1 820 363          | -93 860        |
| Avsättning till yttre fond |                    | 260 000                  | -260 000            | 0              |
| Balanseras i ny räkning    |                    |                          | -93 860             | 93 860         |
| Årets resultat             |                    |                          |                     | 116 071        |
| Belopp vid årets utgång    | 17 505 562         | 2 030 654                | -2 174 223          | 116 071        |

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 174 222 |
| Årets resultat      | 116 071    |
|                     | -2 058 151 |

Förslag till disposition:

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Avsättning till yttre fond                                    | 100 000    |
| Inget att ianspråkta för året då inga större underhåll gjorts |            |
| Balanseras i ny räkning                                       | -2 158 151 |
|                                                               | -2 058 151 |

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

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**

Org.nr. 769626-3800

**RESULTATRÄKNING**

|                                                                             |            | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                                             | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 857 837         | 1 844 279         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 269 733           | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>2 127 570</b>  | <b>1 844 279</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                   |                   |
| Driftskostnader som vidaredebiteras                                         |            | -205 947          | -190 522          |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -483 793          | -467 784          |
| Personalkostnader                                                           |            | -301 214          | -275 982          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -378 083          | -378 083          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 369 037</b> | <b>-1 312 371</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>758 533</b>    | <b>531 908</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 27 972            | 536               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -664 965          | -647 304          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-636 993</b>   | <b>-646 768</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>121 540</b>    | <b>-114 860</b>   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                   |                   |
| Förändring av periodiseringsfonder                                          |            | 0                 | 21 000            |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |            | <b>0</b>          | <b>21 000</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>121 540</b>    | <b>-93 860</b>    |
| <b>Skatter</b>                                                              |            |                   |                   |
| Skatt på årets resultat                                                     |            | -5 469            | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>116 071</b>    | <b>-93 860</b>    |

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**

Org.nr. 769626-3800

**BALANSRÄKNING****2024-12-31****2023-12-31****TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

27 478 978

27 857 061

**Summa materiella anläggningstillgångar**

27 478 978

27 857 061

**Summa anläggningstillgångar**

27 478 978

27 857 061

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts-och hyresfordringar

488 107

423 460

Övriga fordringar

51 383

33 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 019

60 302

**Summa kortfristiga fordringar**

603 509

517 131

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 232 537

1 713 573

**Summa kassa och bank**

1 232 537

1 713 573

**Summa omsättningstillgångar**

1 836 046

2 230 704

**SUMMA TILLGÅNGAR****29 315 024****30 087 765**

**BALANSRÄKNING****2024-12-31****2023-12-31**

Not

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

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 17 505 562        | 17 505 562        |
| Fond för yttre underhåll         | 2 030 654         | 1 770 654         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>19 536 216</b> | <b>19 276 216</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -2 174 222        | -1 820 362        |
| Årets resultat                  | 116 071           | -93 860           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-2 058 151</b> | <b>-1 914 222</b> |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>17 478 065</b> | <b>17 361 994</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

**Långfristiga skulder**

5

|                                    |                   |                |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 070 000        | 0              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>11 070 000</b> | <b>269 733</b> |

**Kortfristiga skulder**

5

|                                              |                |                   |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 120 000        | 11 810 000        |
| Leverantörsskulder                           | 93 912         | 83 032            |
| Övriga skulder                               | 86 416         | 95 913            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 466 631        | 467 093           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>766 959</b> | <b>12 456 038</b> |

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>29 315 024</b> | <b>30 087 765</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**

Org.nr. 769626-3800

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 758 533                  | 531 908                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 108 350                  | 378 083                  |
| Erhållen ränta mm                                                                       |     | 27 972                   | 536                      |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -664 965                 | -647 304                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> 229 890            | <hr/> 263 223            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av avgifts- och hyresfordringar                                  |     | -64 647                  | 25 986                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | -27 200                  | -25 577                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | 10 880                   | 29 712                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | -9 959                   | 16 005                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <hr/> 138 964            | <hr/> 309 349            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             |     | -620 000                 | -120 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <hr/> -620 000           | <hr/> -120 000           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     | -481 036                 | 189 349                  |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 1 713 573                | 1 524 224                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <hr/> <b>1 232 537</b>   | <hr/> <b>1 713 573</b>   |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

66,7

**Noter till resultaträkningen**

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 1 656 000        | 1 654 500        |
| Årsavgifter värmedebitering  | 200 720          | 189 780          |
|                              | <u>1 856 720</u> | <u>1 844 280</u> |

| <b>Not 3 Övriga intäkter</b>       | <b>2024</b>    | <b>2023</b> |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| Bortskrivning skuld okänd borgenär | 269 733        | 0           |
|                                    | <u>269 733</u> | <u>0</u>    |

**Noter till balansräkningen**

| <b>Not 4 Byggnader och mark</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 31 505 562        | 31 505 562        |
| Utgående anskaffningsvärden     | 31 505 562        | 31 505 562        |
| Ingående avskrivningar          | -3 648 501        | -3 270 418        |
| Årets avskrivningar             | -378 083          | -378 083          |
| Utgående avskrivningar          | <u>-4 026 584</u> | <u>-3 648 501</u> |
| Redovisat värde                 | 27 478 978        | 27 857 061        |

## Not 5 Långfristiga skulder och skulder till kreditinstitut

**2023-12-31**

### Långfristiga skulder

269 733

Skulder till kreditinstitut

0

### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

11 810 000

En extra amortering har gjorts under 2024 med 500 000 kr.

Skulder till kreditinstitut med villkorsändring 2026-03-30.

Amortering sker enligt plan.

## Övriga noter

**2023-12-31**

## Fastighetsinteckningar

14 000 000

Järfälla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Stefan Lenell  
Ordförande

Stefan Widlund

Tony Juhlén

Andreas Rask

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som  
framgår av elektronisk underskrift .

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.