

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

RS HP SV  
L T.T  
DB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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 840kvm fördelat på två våningsplan. Fastigheten innehåller 20st lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Föreningens uppvärmning sker genom fjärrvärme, varje lokal har egen undermätare, avläsning sker årligen och faktureras i efterskott. Varje lokal innehavare har eget el-abonnemang.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2013-05-15.

Företagets säte är i Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en extra amortering om 1 miljon kronor under 2020 på ett av fastighetslånen.

#### Medlemsinformation

Föreningen har 14 medlemmar fördelat på 20 andelar.

Antal medlemmar vid årets ingång var 14 stycken och vid årets utgång var 14 st.

Antal avflyttade under året var 1 st och 1 st inflyttat.

Styrelsen består av:

Stefan Lenell - ordförande

Tony Juhlén

Helena Pettersson

Bijar Sharif

Stefan Widlund

### Flerårsöversikt

Omsättningen har ökat väsentligt mot föregående år på grund av en större hyresjustering av månadsavgifterna även under 2020

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 835	1 565	1 069	1 207
Resultat efter finansiella poster	478	123	-270	-197
Soliditet (%)	56	53	53	54

Definitioner av nyckeltal, se noter

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BS", "HP", "L", "TJ", "JW", and "DB".

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**  
Org.nr. 769626-3800

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda premier</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	17 505 562	888 620	-1 965 534	123 130
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning			123 130	-123 130
Avsättning till yttre fond		177 724	-177 724	0
Årets resultat				478 355
Belopp vid årets utgång	<u>17 505 562</u>	<u>1 066 344</u>	<u>-2 020 128</u>	<u>478 355</u>

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 020 128
Årets resultat	<u>478 355</u>
	-1 541 773
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond, enligt stadgarna	222 155
Balanseras i ny räkning	<u>-1 763 928</u>
	-1 541 773

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
L  
TJ  
ISS  
JA  
gn

*Handwritten initials in blue ink:* DS

# Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 834 774	1 564 937
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 834 774</u>	<u>1 564 937</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-109 580	-51 979
Övriga externa kostnader		-481 736	-614 109
Personalkostnader		-5 783	-17 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 083	-378 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-975 182</u>	<u>-1 061 798</u>
<b>Rörelseresultat</b>		859 592	503 139
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 237	-381 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-381 237</u>	<u>-380 009</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		478 355	123 130
<b>Resultat före skatt</b>		478 355	123 130
<b>Årets resultat</b>		<u>478 355</u>	<u>123 130</u>

BS  
TD  
HP  
Su

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**  
Org.nr. 769626-3800

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

28 991 310

29 369 393

28 991 310

29 369 393

**Summa anläggningstillgångar**

28 991 310

29 369 393

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

375 266

336 375

Övriga fordringar

18 239

26 744

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 362

56 175

**Summa kortfristiga fordringar**

441 867

419 294

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 050 236

1 354 834

**Summa kassa och bank**

1 050 236

1 354 834

**Summa omsättningstillgångar**

1 492 103

1 774 128

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 483 413**

**31 143 521**

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large checkmark-like mark at the top left.  
Below it, the initials "BS" and "HP" are written.  
To the right of "BS" is a signature that looks like "TJ".  
Below "HP" is another signature that looks like "JW".  
At the bottom right, the initials "DB" are written.

**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll**  
Org.nr. 769626-3800

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

17 505 562

17 505 562

Fond för yttre underhåll

1 066 344

888 620

**Summa bundet eget kapital**

18 571 906

18 394 182

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 020 128

-1 965 534

Årets resultat

478 355

123 130

**Summa fritt eget kapital**

-1 541 773

-1 842 404

**Summa eget kapital**

17 030 133

16 551 778

**Långfristiga skulder**

3

Övriga skulder till kreditinstitut

6 820 000

13 640 000

Övriga skulder

269 733

269 733

**Summa långfristiga skulder**

7 089 733

13 909 733

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

3

5 750 000

50 000

Leverantörsskulder

30 547

47 765

Skatteskulder

30 281

21 917

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

453 066

456 487

**Summa kortfristiga skulder**

6 363 547

682 010

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 483 413**

**31 143 521**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and initials 'BS', 'HP', and 'JW'.

# Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

## 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.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

75

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum.

## Noter till resultaträkningen

## Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 505 562	31 505 562
Utgående anskaffningsvärden	31 505 562	31 505 562
Ingående avskrivningar	-2 136 169	-1 758 086
Årets avskrivningar	-378 083	-378 083
Utgående avskrivningar	-2 514 252	-2 136 169
Redovisat värde	28 991 310	29 369 393

Not 3 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	6 820 000	13 640 000
Förfaller senare än 5 år	269 733	269 733

## Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

### Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and 'BS', and 'T7', 'HR', and 'OB'.

# Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll

Org.nr. 769626-3800

## NOTER

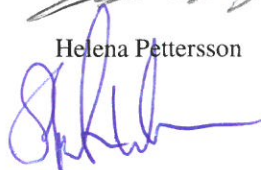
Järfälla 2021-03-26



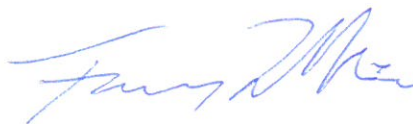
Stefan Lenell  
Ordförande



Helena Pettersson



Stefan Widlund



Tony Juhlén

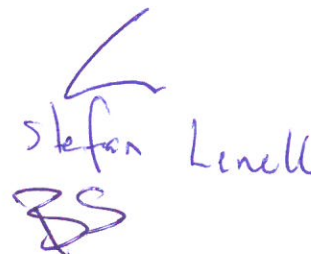
Birre Sharif



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4-2021



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll  
Org.nr. 769626-3800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll för år 2020.

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 2020 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Kalhäll för år 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 13 april 2021

Daniel Boström

Auktoriserad revisor