

HSB Brf Verkstadsklubben 12

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
HSB Brf Verkstadsklubben 12
716417-4976
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Verkstadsklubben 12, 716417-4976, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrätts- föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Charlotte Wilkens	Ordförande	2025
Hanna Landegren	Ledamot	2024
Mikaela Lundberg	Ledamot	2025
Mohamed Hussein	HSB-Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Erik Berggren	Suppleant	2024
Mattias Hjellström	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Öhman & Partners	Extern revisor	2024
Lisen Rosenqvist	Medlemsrevisor	2024

Valberedning

Noa Bjuhr	2024
Marcus Westman	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Verkstadsklubben 12 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 37 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Rindögatan 30.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv
11	26

Total tomtarea:	500 kvm
Total bostadsarea:	1 089 kvm
Total lokalarea:	57 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Trithip Chaiyasan	35 kvm	2024-05-01
Ann Larsson	22 kvm	2024-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-02-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentlig avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

POS Fastighetsvård	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Städo Clean Support	Städning
Fortum Markets	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Dygnet Runtservice Fastighetsjour	Jour
Dafo Brand	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal mattor

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 921 kr och planerat underhåll för 125 481 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är upprättad av POS Fastighetsvård och som reviderades 2023-10-09. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 228 375 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installation av frånluftsfläkt	2023
Glasbyte fönster	2023
Installation av torktumlare i tvättstuga	2022
Fönsterrenovering	2021
Soprumrenovering	2021
Balkongrenovering	2018
Armaturer i tvättstugan och cykelrum	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2014
Radiatorventiler i lägenheterna	2014
Stamventiler i källaren	2014
Avloppssystem	2013
Tvättstuga	2012
Renovering i trapphus	2008
Byte amaturer i trapphus	2008
Trapphuset	2008
Postboxar i entrén	2008
Säkerhetsdörrar	2008
Jordfelbrytare	2005
Fjärrvärmväxlare	2005
Hiss	2003
Tvättstuga	1999
Fönster	1999
Eldragning	1995
Vattenledningar i badrum och kök	1995
Avloppsstammar i badrum och kök	1980-talet
Balkonger	1980-talet
Fasaden	1980-talet
Taket	1980-talet
Fastigheten	1938

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 15 maj 2023 samt nio protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har under året drabbats av avhopp av en styrelseledamot redan snart efter föreningsstämman. Dessutom ytterligare ett avhopp i november på grund av flytt. Extra föreningsstämma har hållits i början av 2024 och styrelsen är nu fulltalig.

Löpande underhåll

Ventilationsfläkt installerades under 2023, vilket låg i underhållsplanen för 2022 men blev försenat. Fönsterbyte av ytterfönster har gjorts i några lägenheter på grund av problem med imma. Kostnaden har delats lika mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen. Resterande lägenheter, där lägenhetsinnehavaren så önskar, kommer successivt åtgärdas under de kommande åren.

Övriga händelser

Cykelrensning har gjorts i cykelstall utomhus och inne i cykelrummet av cyklar som inte har någon känd ägare (boende hade tid på sig att markera sin cykel). Cyklarna förvaras i källaren tills vidare.

Elstöd har sökts och erhållits.

Den ena tvättmaskinen har varit en del problem med och lagats flera gånger. Byter sker under 2024 (har nu bytts februari 2024).

Föreningen har haft en container för grovsopor.

Större underhåll 5 år framåt

Byte postboxar.

Renovering entréportar.

Driftoptimering värmeanläggning.

Renovering av golv på takaltan.

Fortsatta fönsterbyten (ytterfönster med imma).

Renovering vindsgångar och hisschakt.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret
Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 209	1 157	1 136	1 112
Resultat efter finansiella poster	36	99	-74	84
Förändring av underhållsfond	103	181	38	229
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	69	55	101	-9
Sparande kr / kvm	260	239	224	192
Soliditet (%)	20	19	18	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	949	932	912	912
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	85	88	87	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	949	930	912	912
Lokalhyra kr / kvm	2 188	1 974	1 920	1 915
Driftskostnad, kr / kvm	607	540	520	507
Energikostnad, kr / kvm	306	300	278	268
Ränta, kr / kvm	54	55	56	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	191	203	200
Lån, kr / kvm	4 767	4 809	4 850	4 892
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 016	5 060	5 104	5 148
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Snittränta (%)	1,14	1,14	1,14	1,10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 600 000	459 459	581 433	-3 343 607	99 331
Disposition enligt föreningsstämma				99 331	-99 331
Avsättning till underhållsfond			228 375	-228 375	
Ianspråktagande av underhållsfond			-125 481	125 481	
Årets resultat					35 646
Vid årets slut	3 600 000	459 459	684 327	-3 347 170	35 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 244 276
Årets resultat före fondförändring	35 646
Årets avsättning till underhållsfond	-228 375
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 481
Summa över/underskott	-3 311 524

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 311 524**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 157 680	1 125 296
Övriga rörelseintäkter	3	51 673	32 176
Summa rörelseintäkter		1 209 353	1 157 472
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-863 361	-747 064
Övriga kostnader	7	-115 149	-109 817
Personalkostnader	8	-5 996	-1 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-136 665	-136 666
Summa rörelsekostnader		-1 121 171	-995 532
Rörelseresultat		88 182	161 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 919	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 455	-63 052
Summa finansiella poster		-52 536	-62 609
Resultat efter finansiella poster		35 646	99 331
Årets resultat		35 646	99 331

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	6 232 698	6 369 363
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 232 698	6 369 363
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 233 198	6 369 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 991	-
Övriga fordringar		15 966	3 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 430	27 913
Summa kortfristiga fordringar		64 387	31 623
<i>Kassa och bank</i>	13	879 777	788 195
Summa omsättningstillgångar		944 164	819 818
SUMMA TILLGÅNGAR		7 177 362	7 189 681

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 600 000	3 600 000
Uppskrivningsfond		459 459	459 459
Underhållsfond		684 327	581 433
Summa bundet eget kapital		4 743 786	4 640 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 347 170	-3 343 607
Årets resultat		35 646	99 331
Summa fritt eget kapital		-3 311 524	-3 244 276
Summa eget kapital		1 432 262	1 396 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 414 590	5 462 590
Summa långfristiga skulder		5 414 590	5 462 590
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	48 000	48 000
Leverantörsskulder		62 811	79 105
Skatteskulder		5 909	3 319
Övriga skulder		1 500	1 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	212 290	198 325
Summa kortfristiga skulder		330 510	330 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 177 362	7 189 681

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 182	161 940
Avskrivningar	136 665	136 666
	224 847	298 606
Erhållen ränta	9 919	443
Erlagd ränta	-62 455	-63 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	172 311	235 997
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-32 765	-714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	36	-37 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 582	197 366
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	-48 000
Årets kassaflöde	91 582	149 366
Likvida medel vid årets början	788 195	638 829
Likvida medel vid årets slut	879 777	788 195

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	58 år
-----------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 032 940	1 012 772
Hyror lokaler	124 740	112 524
Summa	1 157 680	1 125 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	8 876	7 230
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 191	16 782
Övriga intäkter	18 606	8 164
Summa	51 673	32 176

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 9 373 kr i form av elstöd, 6 590 kr i form av vidarefaktureringar och 2 625 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 956	26 567
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 858	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 018	12 825
VA & sanitet, installationer	8 938	11 863
Värme, installationer	10 174	4 364
El, installationer	1 647	2 893
Hiss	5 330	31 578
Summa	41 921	90 090

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	38 188
Ventilation, installationer	61 406	-
Huskropp, fönster	64 075	-
Summa	125 481	38 188

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	72 283	69 693
Teknisk förvaltning	94 168	91 050
Besiktningkostnader	8 643	5 312
Bevakningskostnader	2 000	1 937
Snöröjning	32 969	19 237
Serviceavtal	13 561	11 800
Förbrukningsmaterial	4 423	3 066
El	40 338	64 754
Uppvärmning	241 692	222 834
Vatten och avlopp	68 514	55 650
Avfallshantering	34 488	31 803
Försäkringar	23 156	19 984
Systematiskt brandskyddsarbete	2 853	2 650
Kabel-TV	18 992	19 016
Bredband	37 879	-
Summa	695 959	618 786

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 523
Frakter och transporter	-	280
Tele och post	3 099	1 804
Förvaltningskostnader	77 512	72 409
Revision	13 906	13 231
Bankkostnader	1 173	975
Övriga externa kostnader	19 459	8 595
Summa	115 149	109 817

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	4 496	4 894
Föreningsvald revisor	500	-500
Valberedning	1 000	-
Summa	5 996	4 394
Sociala avgifter	-	-2 409
Summa	5 996	1 985

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	136 665	136 666
Summa	136 665	136 666

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 765 077	7 765 077
-Mark	971 960	971 960
	<u>8 737 037</u>	<u>8 737 037</u>
Utgående anskaffningsvärden	8 737 037	8 737 037
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 367 674	-2 231 008
	<u>-2 367 674</u>	<u>-2 231 008</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-136 665	-136 666
	<u>-136 665</u>	<u>-136 666</u>
Utgående avskrivningar	-2 504 339	-2 367 674
Redovisat värde	6 232 698	6 369 363
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 260 738	5 397 403
Mark	971 960	971 960
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	1 349 000	1 349 000
Totalt taxeringsvärde	55 949 000	55 949 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 161 000</i>	<i>15 161 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	265 404	265 404
	265 404	265 404
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	265 404	265 404
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-265 404	-265 404
	-265 404	-265 404
<i>Utgående avskrivningar</i>	-265 404	-265 404
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	43 430	27 913
Summa	43 430	27 913

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	865 577	773 695
Affärskonto Handelsbanken	14 200	14 500
Summa	879 777	788 195

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 000	48 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 414 590	5 462 590
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 462 590	5 510 590

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	5 462 590	5 510 590
Summa	5 462 590	5 510 590

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,12 %	2025-01-30	3 516 590	-	-	3 516 590
Stadshypotek	1,17 %	2025-04-30	1 994 000	-	48 000	1 946 000
Summa			5 510 590	-	48 000	5 462 590

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	7 494	6 494
Upplupna räntekostnader	8 461	8 508
Förutbetalda intäkter	104 863	106 413
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna driftskostnader	77 472	62 910
Summa	212 290	198 325

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 780 000	6 780 000
Summa ställda säkerheter	6 780 000	6 780 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Charlotte Wilkens
Styrelseordförande

Mikaela Lundberg

Hanna Landegren

Mohamed Hussein

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Öhman & Partners

Per Lundström
Extern revisor

Lisen Rosenqvist
Medlemsrevisor



Brf Verkstadsklubben 12, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 11:04AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

66421F050DADC

MAJ 17 2024 11:04AM



Maj 13 2024 04:16PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 07:29AM	Charlotte Wilkens granskade dokumentet:
Maj 14 2024 07:37AM	 Anna Elisabeth Charlotte Wilkens signerade dokumentet
Maj 13 2024 05:04PM	Mikaela Lundberg granskade dokumentet:
Maj 13 2024 08:52PM	 MIKAELA LUNDBERG signerade dokumentet
Maj 15 2024 10:14AM	Hanna Landegren granskade dokumentet:
Maj 15 2024 10:15AM	 HANNA KARIN LINNÉA LANDEGREN signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:22AM	Mohammed Hussein granskade dokumentet:
Maj 16 2024 09:22AM	 MOHAMED ABDIKASSIM HUSSEIN signerade dokumentet
Maj 17 2024 10:46AM	Lisen Rosenqvist granskade dokumentet:
Maj 17 2024 10:51AM	 LISEN ROSENQVIST signerade dokumentet
Maj 17 2024 11:04AM	Per Lundström granskade dokumentet:
Maj 17 2024 11:04AM	 Per Eje Lundström signerade dokumentet
Maj 17 2024 11:04AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Verkstadsklubben 12
organisationsnummer 716417-4976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

Brf Verkstadsklubben 12 för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023 -12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssted i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Revisorers ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssted i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Verkstadsklubben 12** för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-05-
Accountor

Per Lundström
Föreningsvald extern revisor

Lisen Rosenqvist
Medlemsrevisor

Brf Verkstadsklubben 12, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 10:52AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

664220E5F39D2

MAJ 17 2024 10:52AM


Registrerade händelser

Maj 13 2024
04:19PM Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 17 2024
10:44AM Lisen Rosenqvist granskade dokumentet:

Maj 17 2024
10:45AM  LISEN ROSENQVIST signerade dokumentet

Maj 17 2024
10:51AM Per Lundström granskade dokumentet:

Maj 17 2024
10:52AM  Per Eje Lundström signerade dokumentet

Maj 17 2024
10:52AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

