

Brf Verkstadsklubben 46


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



SJR3HCwb0-HJJarADWR

Årsredovisning för

Brf Verkstadsklubben 46

769603-2643

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 46 (769603-2643) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 334
5	Lokaler, hyresrätt	251

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-25. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Maria Rydingstam	Ordförande
Erik Tageson	Ledamot
Emilia Eldh	Ledamot
Ingrid Lundahl	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Tageson och Maria Rydingstam.

Föreningens firma tecknas av Erik Tageson, Emilia Eldh, Maria Rydingstam och Ingrid Lundahl.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas alltid av 2 styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter van Lienden.

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordegren och Sara von Ehrenheim.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Byte till klinkergolv samt renovering av väggar i lokal port 40 pga av markfukt.
2021	Byte av undercentral/fjärrvärmeanläggning
2021	Byte av armaturer i trapphus 42:an
2020	Byte av gasservice i port 40
2020	Komplett elstambyte, uppgradering till 3-fas, nya elservicer, omdragning av all fastighetsel, nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheterna mm
2020	Byte av parkettgolv till klinker i delar av lokalen port 40
2020	Gruppavtal el inkl IMD-mätning.
2020	OVK-slutbesiktning
2019	Byte av bromsfoder hiss 40:an
2019	Byte av radiatorventiler - samtliga lägenheter/lokaler
2018-2019	Genomgång av ventilationssystem, byte fläktmotor 42:an
2018	Målning samt uppgradering av el i tvättstugan. Investering i nytt torkskåp.
2018	Målning golv och väggar i soprum.
2017	Fönsterrenovering
2015-2016	Fasadrenovering västra gaveln
2015	Spolning av stammar
2015	Balkongrenovering 5 balkonger västra gaveln
2015	Piskbalkongerna byggdes igen pga läckage
2006	Renovering av rökkanaler
2000-2001	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2026	Fasadrenovering övriga fastigheten, ej beslutat än och tidigast våren 2025
2025-2026	Balkongrenovering övriga 12 balkong på södra fasaden, ej beslut och tidigast våren 2025
2025-2026	Ommålning trappuppgångar - efter fasad/balkongrenovering
2028	Spolning av samtliga avloppsstammar
2030	Översyn av tak, målning plåt och ev underhåll av tegelpannor
2032	Målning av fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

Under 2024 planerar föreningen att höja avgiften med 5 %.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 38 st. Under året har 6 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Gruppavtal	Tele2
TV/Bredband/Telefoni	
Gruppavtal El	Skellefteå Kraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 684	1 529	1 466	1 450
Resultat efter fin. poster (tkr)	229	-99	-306	-992
Soliditet (%)	70,6	69,8	70,5	69,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	712	678	678	678
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	4 170	4 182	4 189	4 189
Skuldsättning kr/kvm brf yta (tkr)	4 958	4 973	4 980	4 980
Sparande per kvm totalyta (tkr)	280	73	182	201
Räntekänslighet (%)	7%	7%	7%	7%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	296	316	287	234
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	55	59	62	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 359 569		158 361	-2 528 103	-99 254	16 890 573
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-99 254	99 254	
Årets resultat					228 536	228 536
Belopp vid årets utgång	19 359 569	-	158 361	-2 627 357	228 536	17 119 109

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 627 357
Årets resultat	<u>228 536</u>
Totalt	-2 398 821
Avsättning till yttre fond	108 483
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 507 304</u>
Summa	-2 398 821

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 684 197	1 529 259
Övriga rörelseintäkter	3	31 330	1 141
Summa rörelseintäkter		1 715 527	1 530 400
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 036 620	-1 241 071
Övriga externa kostnader	5	-24 740	-14 822
Personalkostnader och arvoden	6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 484	-215 484
Summa rörelsekostnader		-1 355 696	-1 550 229
Rörelseresultat		359 831	-19 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 855	2 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 150	-81 996
Summa finansiella poster		-131 295	-79 425
Resultat efter finansiella poster		228 536	-99 254
Resultat före skatt		228 536	-99 254
Årets resultat		228 536	-99 254

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	7	22 565 491	22 780 975
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 565 491	22 780 975
Summa anläggningstillgångar		22 565 491	22 780 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 941	3 154
Övriga fordringar		201 769	166 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 897	62 732
Summa kortfristiga fordringar		359 607	231 942
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 324 759	1 194 631
Summa kassa och bank		1 324 759	1 194 631
Summa omsättningstillgångar		1 684 366	1 426 573
SUMMA TILLGÅNGAR		24 249 857	24 207 548

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		19 359 569	19 359 569
Fond för yttre underhåll		158 361	158 361
Summa bundet eget kapital		19 517 930	19 517 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 627 357	-2 528 103
Årets resultat		228 536	-99 254
Summa fritt eget kapital		-2 398 821	-2 627 357
Summa eget kapital		17 119 109	16 890 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 312 000	4 312 000
Summa långfristiga skulder		4 312 000	4 312 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	2 297 000	2 317 000
Leverantörsskulder		142 620	194 920
Skatteskulder		178 652	174 492
Övriga skulder		29 166	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 310	288 563
Summa kortfristiga skulder		2 818 748	3 004 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 249 857	24 207 548

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	359 831	-19 829
Avskrivningar	215 484	215 484
Erlagd ränta och ränteintäkter	-131 295	-79 425
	<u>444 020</u>	<u>116 230</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 020	116 230
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-85 787	-3 154
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-42 149	-25 701
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-52 300	131 565
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-113 656	81 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 128	300 294
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-20 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-10 000
Årets kassaflöde	130 128	290 294
Likvida medel vid årets början	1 194 631	904 338
Likvida medel vid årets slut	1 324 759	1 194 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkensårsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade
avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande
avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1,0%)
Ombyggnad	1%	(1,0%)
Hiss	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter
individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar
värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan
och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget
kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	949 287	904 083
Hyror	600 728	553 628
El	119 971	52 146
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 680	8 931
Övriga hyresintäkter	4 531	10 471
Summa	1 684 197	1 529 259

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	30 370	
Övrigt	960	1 141
Summa	31 330	1 141

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	10 867	17 544
Städning	37 098	31 063
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 016	20 296
Trädgårdsskötsel	13 722	21 156
Reparationer	66 966	266 658
El	98 982	169 703
Uppvärmning	307 678	276 016
Vatten	63 084	55 347
Sophämtning	95 266	42 047
Försäkringspremie	24 522	38 801
Fastighetsavgift bostäder	46 081	44 051
Fastighetsskatt lokaler	44 260	44 260
Övriga fastighetskostnader	3 450	3 934
Kabel-tv/Bredband/IT	111 727	98 312
Förvaltningsarvode ekonomi	89 217	85 490
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		488
Panter och överlåtelser	6 890	14 194
Övriga externa tjänster	8 794	11 711
	1 036 620	1 241 071
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 036 620	1 241 071

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 781	
Konsultarvode	9 459	2 322
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	24 740	14 822

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
Summa	78 852	78 852

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 667 247	19 667 247
-Ombyggnad	1 984 262	1 984 262
-Mark	6 100 400	6 100 400
	27 751 909	27 751 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 970 934	-4 755 450
-Årets avskrivning enligt plan	-215 484	-215 484
	-5 186 418	-4 970 934
Redovisat värde vid årets slut	22 565 491	22 780 975
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 307 000	20 307 000
Mark	51 319 000	51 319 000
	71 626 000	71 626 000
Bostäder	67 200 000	67 200 000
Lokaler	4 426 000	4 426 000
	71 626 000	71 626 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 275	109 275
	109 275	109 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 275	-109 275
	-109 275	-109 275
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

SEB	272 106	267 649
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 052 653	926 982
Summa	1 324 759	1 194 631

Not 10 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2026-01-28	1,26%	4 312 000		4 312 000
SEB	2024-01-28	4,58%	1 150 000		1 150 000
SEB	2024-01-28	4,58%	197 000		197 000
SEB	2024-09-28	4,72%	950 000	20 000	970 000
Summa			6 609 000		6 629 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 297 000		-2 317 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 600 000	7 600 000
Summa ställda säkerheter	7 600 000	7 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024-

Erik Tageson

Maria Rydingstam

Ingrid Lundahl

Emilia Eldh

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 25.04.2024 15:08

DOCUMENT ID:

HJJarADWR

ENVELOPE ID:

SJR3HCwb0-HJJarADWR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 inkl förvaltningsberättelsen 03352 - ver 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK TAGESON erik.m.tageson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 15:25 25.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/06) IP: 90.129.242.245
2. MARIA RYDINGSTAM maria.rydingstam@erikolsson.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 15:36 25.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/02) IP: 94.234.101.123
3. Ingrid Lundahl ingrid_lundahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 16:33 25.04.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/25) IP: 94.191.137.86
4. Anna Emilia Eldh emilia.eldh@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 16:38 25.04.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/28) IP: 94.234.102.37
5. Peter van Lienden peter@convensia.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 16:48 25.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/15) IP: 194.0.64.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed