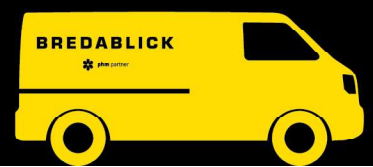


HSB Bostadsrättsförening Verkstadsklubben 12 i Stockholm

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



HSB Bostadsrättsförening

Verkstadsklubben 12 i

Stockholm

Org.nr: 716417-4976

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Verkstadsklubben 12 i Stockholm intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift



Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Verkstadsklubben 12 i Stockholm, 716417-4976, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Charlotte Wilkens	2026
Ledamot	Marike Jurkunas-Scheynius	2026
Ledamot	Anton Lindfors	2026
Ledamot	Markus Westman	2026
Suppleant	Olivia Lindgren	2026
Suppleant	Madeleine Andersson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Per Lundström
Intern revisor	Josefine Sandqvist

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Berggren, sammankallande.

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 rok v
11	26

Total tomtarea:	500	kvm
Total bostadsarea:	1 089	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 089	kvm
Total lokalarea:	57	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Trithip Chaiyasan	35	2027-05-01
Ann Larsson	22	2025-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-02-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Breids Bygg & Fastighetsvård
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Jour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour
Skadedjursbekämpning	Antcimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 177 kr (90 986 kr 2024) och planerat underhåll för 220 488 kr (543 148 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är upprättad av POS Fastighetsvård som reviderades 2024-10-21. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 244 188 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Byte av 40 st postboxar	2025
Stamspolning	2025
Byte av torkskåp	2025
Målningsarbete entréer	2025
Byte av en av våra tvättmaskiner	2024
Reparation av vindsgångar och hisschakt	2024
Nya lås	2024
Installation av frånluftsfläkt	2023
Glasbyte fönster	2023
Installation av torktumlare i tvättstuga	2022
Fönsterrenovering	2021
Sopruksrenovering	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 av armaturer i trapphus	2008
Postboxar i entrén	2008
Säkerhetsdörrar	2008
Jordfelbrytare	2005
Fjärrvärmeväxlare	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

Styrelsens ord

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 9 juni 2025 samt åtta (8) protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har varit fulltalig under året.

Löpande underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört ett byte av postboxar, ommålning av entréerna, byte av torkskåp i tvättstugan, samt högtrycksspolning av VA-stammarna.

Övriga händelser

Under 2025 har vi haft två städdagar/-kvällar, en på våren och en på hösten. Föreningen har haft en container för grovsopor tillsammans med föreningen Rindögatan 28 i samband med höstens städdag.

Större underhåll 5 år framåt

Renovering/Byte av entréportar.

Driftoptimering, värmeanläggning.

Större underhåll av undercentral.

Anpassning av återvinningskärl för fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar.

OVK-besiktning.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 11 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 355	1 293	1 209	1 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 23	- 394	36	99
Förändring av underhållsfond	24	-304	103	181
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	88	46	69	55
Sparande, kr/kvm	290	249	260	239
Soliditet, (%)	15	15	20	19
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 086	1 015	949	932
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	85	85	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 086	1 015	949	932
Lokalhyra, kr/kvm	2 368	2 331	2 188	1 974
Driftkostnad, kr/kvm	636	627	607	540
Energikostnad, kr/kvm	333	320	306	300
Ränta, kr/kvm	118	54	54	55
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	213	209	199	191
Skuldsättning, kr/kvm	4 683	4 725	4 767	4 809
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 928	4 972	5 016	5 060
Räntekänslighet, (%)	5	5	5	5
Snittränta, (%)	2.53	1.14	1.14	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 balansomslutning.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 059 459	380 579	- 3 007 776	- 393 539
Disposition enligt föreningsstämma			-393 539	393 539
Avsättning till underhållsfond		244 188	-244 188	
Ianspråktagande av underhållsfond		-220 488	220 488	
Årets resultat				- 22 955
Vid årets slut	4 059 459	404 279	- 3 425 015	- 22 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 401 315
Årets resultat före fondändring	- 22 955
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 244 188
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	220 488
Summa över/underskott	- 3 447 970

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 447 970
Totalt	- 3 447 970

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 317 644

1 238 148

Övriga rörelseintäkter

3

37 139

54 590

Summa rörelseintäkter

1 354 783

1 292 738

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-972 137

-1 353 014

Övriga kostnader

5

-122 135

-122 154

Personalkostnader

6

-17 269

-25 100

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-134 879

-135 326

Summa rörelsekostnader

-1 246 420

-1 635 594

RÖRELSERESULTAT

108 363

-342 856

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 442

11 213

Räntekostnader och liknande resultatposter

-135 760

-61 896

Summa finansiella poster

-131 318

-50 683

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-22 955

-393 539

RESULTAT FÖRE SKATT

-22 955

-393 539

ÅRETS RESULTAT

-22 955

-393 539



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	5 962 493	6 097 372
Summa materiella anläggningstillgångar		5 962 493	6 097 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 962 993	6 097 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 187
Övriga fordringar		107	16 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 294	44 054
Summa kortfristiga fordringar		65 401	64 670
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	756 876	613 760
Summa kassa och bank		756 876	613 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		822 277	678 430
SUMMA TILLGÅNGAR		6 785 270	6 776 302



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 059 459	4 059 459
Underhållsfond		404 279	380 579
Summa bundet eget kapital		4 463 738	4 440 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 425 015	-3 007 776
Årets resultat		-22 955	-393 539
Summa fritt eget kapital		-3 447 970	-3 401 315
SUMMA EGET KAPITAL		1 015 768	1 038 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	5 318 590	0
Summa långfristiga skulder		5 318 590	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 318 590	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		48 000	5 414 590
Leverantörsskulder		150 527	83 996
Skatteskulder		9 028	6 722
Övriga skulder		0	4 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	243 357	228 217
Summa kortfristiga skulder		450 912	5 737 579
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		450 912	5 737 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 785 270	6 776 302



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		108 363	-342 856
Avskrivningar		134 879	135 326
Summa		243 242	-207 530
Erhållen ränta		4 442	11 213
Erlagd ränta		-135 760	-61 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		111 924	-258 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-731	-283
Förändring av rörelseskulder		79 923	40 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		191 116	-218 017
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av fastighetslån		-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 000	-48 000
Årets kassaflöde		143 116	-266 017
Likvida medel vid årets början		613 760	879 777
Likvida medel vid årets slut		756 876	613 760



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	58

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 182 692	1 105 284
Hysesintäkter	134 952	132 864
Totalt årsavgifter och hyror	1 317 644	1 238 148



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

16 971

29 912

13 119

16 836

7 049

7 842

37 139

54 590

37 139

54 590

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Bevakningskostnader

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

49 244

40 168

245 111

246 610

87 248

79 650

33 292

32 454

101 928

99 315

15 522

14 568

948

7 643

0

2 944

13 500

19 438

2 125

2 125

50 504

50 505

18 964

18 956

28 344

26 065

3 774

4 641

77 968

73 800

728 472

718 880

Reparationer

Huskropp

Hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

El, installationer

4 633

0

6 155

36 003

0

11 200

0

13 569

4 265

0

8 125

0

0

22 507

0

7 708

23 177

90 986

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

Övriga installationer

VA & sanitet, installationer

0

31 250

39 438

41 760

41 232

470 138

74 875

0

64 944

0

220 488

543 148

Totalt fastighetskostnader

972 137

1 353 014



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	85 156	93 453
Revision	12 500	11 500
Tele och post	3 700	2 082
Bankkostnader	2 622	1 249
Övriga externa kostnader	18 157	13 870
Totalt övriga kostnader	122 135	122 154

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	13 499	18 502
Sociala kostnader	3 770	6 598
	17 269	25 100
Totalt personalkostnader	17 269	25 100

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	134 879	135 326
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	134 879	135 326

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 780 000	6 780 000
Summa:	6 780 000	6 780 000



Not 9. Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			7 765 077	7 765 077
Mark			971 960	971 960
Utgående anskaffningsvärden			8 737 037	8 737 037
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 2 639 665	- 2 504 339
Årets avskrivning på byggnader			- 134 879	- 135 326
Utgående avskrivningar			-2 774 544	-2 639 665
Utgående redovisat värde			5 962 493	6 097 372
<i>Varav</i>				
Byggnader			4 990 533	5 125 412
Mark			971 960	971 960
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			18 816 000	15 161 000
Taxeringsvärde mark			37 802 000	40 788 000
			56 618 000	55 949 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			55 200 000	54 600 000
Lokaler			1 418 000	1 349 000
			56 618 000	55 949 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader			65 294	44 054
Summa			65 294	44 054
Not 11. Kassa och bank			2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			744 567	599 860
Affärskonto Handelsbanken			12 309	13 900
Summa			756 876	613 760
Not 12. Förfall fastighetslån			2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			48 000	5 414 590
Förfaller 2-5 år från balansdagen			5 318 590	0
Summa			5 366 590	5 414 590
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	2,80 %	3 516 590	3 516 590
Stadshypotek	2028-04-30	2,80 %	1 850 000	1 898 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 366 590	5 414 590

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

**Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-12-31****2024-12-31**

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	21 526	27 598
Upplupna räntekostnader	20 728	8 415
Förutbetalda intäkter	115 963	124 321
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna kostnader	72 140	54 883
Summa	243 357	228 217

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 3 %.





Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Charlotte Wilkens
Ordförande

Marike Jurkunas-Scheynius
Ledamot

Anton Lindfors
Ledamot

Markus Westman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Lundström
Extern revisor

Josefine Sandqvist
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 13:59

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 21.04.2026 15:13

DOCUMENT ID:

B1xjlueSp-l

ENVELOPE ID:

H1ix_eBTWL-B1xjlueSp-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Verksta
dsklubben 12 i Stockholm.pdf

19 pages

SHA-512:

39c718f964ea00f49332a54e6b59d58e561c5b5a75dfcf5
06f14a16e3ad37ad82dcb2421fae6102c5bb1d5b5c94fb
0da2dbe6d94be48f24d9432c1f5ccaea6d9

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Elisabeth Charlotte Wi lkens	 Signed	21.04.2026 21:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/19)
	Authenticated	21.04.2026 21:03	Low	
ANTON LINDFORS	 Signed	22.04.2026 20:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/01/03)
	Authenticated	21.04.2026 15:16	Low	
Anna Marike Jurkunas-Sch eynius	 Signed	24.04.2026 18:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/03/01)
	Authenticated	22.04.2026 07:24	Low	
MARKUS WESTMAN	 Signed	04.05.2026 12:21	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/01/26)
	Authenticated	21.04.2026 15:25	Low	
Josefine Amanda Carina Sa ndqvist	 Signed	04.05.2026 13:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/05/14)
	Authenticated	04.05.2026 13:08	Low	
Per Eje Lundström	 Signed	04.05.2026 13:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/08/25)
	Authenticated	04.05.2026 12:36	Low	

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

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
2025-01-01 - 2025 -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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt
ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i
avsnittet *Revisorns 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 iverkliga verksamheten.

Revisorns 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
revisionssed 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. Risker som inte upptäcks 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 2025-01-01 -- 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2026-

Per Lundström
Föreningsvald extern revisor

Josefine Sandqvist
Medlemsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Revisionsberättelse 2025 Verkstadsklubben
12.pdf
(279343 byte)
SHA-512: 7b7d5b4b45da52a3c3f07c2aca39797dc61a1
81ac1d75aa5584f83c45bfc30904e3e1741fa99e0a813d
1f951c9bfc5d4b64de7dc9ce6a1de45e6998abe51eff5

Underskrifter

2026-05-04 17:16:34 (CET)



Josefine Amanda Carina Sandqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 18:43:09 (CET)



Per Eje Lundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c9c307f22359555fba31209ebde0c97276b869a71277757642c9f02d838dcdbd585c7625e25541d424a587673e07ee727d4247fed20a34e71ab32e82388349
c9e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

