

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Verkstaden

716418-0312



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Verkstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Verkstaden 3	1983	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningens fastighet, Verkstaden 3, bebyggdes 1983 av Diös östra Bygg och är belägen i Norrtälje Kommun. På fastigheten finns 2 stycken bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter. Dessutom finns det 10 stycken parkeringsplatser i garagebyggnad samt 15 stycken parkeringsrutor, varav 3 av dessa är besöksplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök - 10 stycken

3 rum och kök - 10 stycken

4 rum och kök - 6 stycken

6 rum och kök - 2 stycken

Total bostadsyta: 1 909,8 m²

Styrelsens sammansättning

Eija Sarikka	Ordförande
Christer Björklund	Styrelseledamot
Dan Westin	Styrelseledamot
Jan Jonsson	Styrelseledamot
Torbjörn Wallberg	Styrelseledamot
Jan Brundin	Suppleant
Tommy Danefjord	Suppleant
Sonja Wiezell	Suppleant

Revisorer

Karin Hammarberg	Auktoriserad revisor
Alexandra Camilla Lindqvist	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Den ekonomiska fastighetsförvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln samt städ har ombesörjts av Sweax AB.

Utförda historiska underhåll

- 2023 Ny fjärrvärmecentral installerades i hus 9A
- 2023 Relining av två stammar från tvättstugan och uppåt i 9A
- 2022 Nya torkskåp monterades i båda husen
- 2021-2022 Högtrycksspolning av alla stammar
- 2021-2022 Byte till ledbelysning i trapphus samt ute
- 2020-2021 Fiber installerades i alla lägenheter
- 2020 OVK-besiktning
- 2019 Energideklaration upprättades
- 2016 - 2018 Byte av träpanel på balkong och fasad
- 2015 - 2016 Byte av garageportar till motordrivna takskjutportar
- 2015 - 2018 Byte av vita plåtar på fasad
- 2014 - 2015 Byte till säkerhetsdörrar (Daloc) för bostadsrättslägenheterna, byte av dörrar till entré, källare och verkstad samt nytt låssystem i hela fastigheten Även fastighetsboxar för port och paket installerades
- 2013 - 2014 Skrapning och målning av 152 fönster
- 2008 - 2009 Iordningställande av uteplats
- 2006 - 2007 Hissrenovering i hus 9A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av fjärrvärmecentral i 11A
- Byte av 4 st dilfogar på fasad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 525 205	1 534 411	1 543 911	1 509 348
Resultat efter fin. poster	-124 809	-339 972	-146 483	15 865
Soliditet (%)	17	18	22	23
Yttre fond	34 083	98 567	269 826	453 954
Taxeringsvärde	27 807 000	27 807 000	27 807 000	24 403 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	748	748	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	75,6	92,5	92,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 004	3 039	3 073	3 108
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 774	2 805	2 837	2 869
Sparande per kvm totalyta, kr	129	132	127	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	36	36	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	117	117	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	79	80	70
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	233	234	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	1,35	1,36	1,50
Räntekänslighet (%)	4,02	4,06	4,11	4,15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust 112 783 kr beror bland annat på avskrivningar, 203 616 kr, och planerat underhåll, 187 740 kr.

Innevarande verksamhetsår 2024-2025 har årsavgifter, hyresintäkter garage och hyresintäkter p-platser höjts med 12 % från och med september, d.v.s. för 10 månader. Detta ger för 2024-2025 ökad intäkt på 147 940 kr jämfört med 2023-2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	509 000	-	-	509 000
Fond, yttre underhåll	98 567	-	-64 484	34 083
Balanserat resultat	1 112 947	-339 972	64 484	837 459
Årets resultat	-339 972	339 972	-124 809	-124 809
Eget kapital	1 380 543	0	-124 809	1 255 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	837 459
Årets resultat	-124 809
Totalt	712 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	34 083
Att från yttre fond i anspråk ta	-34 083
Balanseras i ny räkning	712 651
	712 651

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 525 205	1 518 164
Övriga rörelseintäkter	3	74 510	372 570
Summa rörelseintäkter		1 599 715	1 890 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 293 851	-1 766 169
Övriga externa kostnader	9	-80 579	-127 634
Personalkostnader	10	-63 077	-54 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 616	-203 616
Summa rörelsekostnader		-1 641 124	-2 151 606
RÖRELSERESULTAT		-41 409	-260 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 307	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-95 707	-79 655
Summa finansiella poster		-83 400	-79 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 809	-339 972
ÅRETS RESULTAT		-124 809	-339 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 459 866	6 630 278
Maskiner och inventarier	13	63 621	96 825
Summa materiella anläggningstillgångar		6 523 487	6 727 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 523 487	6 727 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 000
Övriga fordringar	14	33 754	10 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 749	58 215
Summa kortfristiga fordringar		112 503	71 029
Kassa och bank			
Kassa och bank		684 331	693 853
Summa kassa och bank		684 331	693 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		796 834	764 882
SUMMA TILLGÅNGAR		7 320 321	7 491 985

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		509 000	509 000
Fond för yttre underhåll		34 083	98 567
Summa bundet eget kapital		543 083	607 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		837 459	1 112 947
Årets resultat		-124 809	-339 972
Summa fritt eget kapital		712 651	772 975
SUMMA EGET KAPITAL		1 255 734	1 380 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 164 420	4 481 895
Summa långfristiga skulder		3 164 420	4 481 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 573 975	1 322 336
Leverantörsskulder		61 283	69 361
Skatteskulder		4 981	4 155
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	259 928	233 695
Summa kortfristiga skulder		2 900 167	1 629 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 320 321	7 491 985

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 409	-260 873
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 616	203 616
	162 207	-57 257
Erhållen ränta	12 307	556
Erlagd ränta	-95 707	-79 912
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 807	-136 613
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 474	15 940
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 981	-85 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 314	-206 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-65 836	-65 836
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 836	-65 836
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 522	-272 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 853	966 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	684 331	693 853

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verkstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	66,67 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 428 504	1 428 504
Hysesintäkter, p-platser	50 200	48 300
Telemast	40 342	37 148
Pantförskrivningsavgift	2 100	483
Överlåtelseavgift	4 059	3 729
Summa	1 525 205	1 518 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerering	53 941	19 586
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Försäkringsersättning	0	352 984
Elstöd	20 569	0
Summa	74 510	372 570

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	165 340	159 034
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	49 620	49 621
Besiktningsskostnader	5 350	4 921
Serviceavtal	15 980	14 678
Yttre skötsel	6 326	10 276
Vinterunderhåll	86 735	44 762
Summa	329 351	283 291

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	64 119	32 078
Reparation försäkringsskada	0	382 540
Summa	64 119	414 618

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	187 740	410 417
Summa	187 740	410 417

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	81 309	75 246
Uppvärmning	271 233	241 854
Vatten	171 977	164 149
Sophämtning	33 646	34 086
Summa	558 165	515 335

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	48 692	42 266
Kabel-TV	56 074	51 680
Fastighetsskatt	49 710	48 562
Summa	154 476	142 508

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	2 368	19 115
Övriga förvaltningskostnader	1 555	35 437
Revisionsarvoden	11 281	10 563
Ekonomisk förvaltning	55 934	55 110
Överlåtelsekostnad	4 059	3 729
Pantsättningskostnad	2 100	483
Bankkostnader	3 282	3 198
Summa	80 579	127 634

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	51 114	43 404
Bilersättning skattefri	3 577	2 072
Sociala avgifter	8 386	8 711
Summa	63 077	54 187

Då man i tidigare års bokslut bokat upp en för låg upplupen kostnad avseende styrelsearvode kostnadsförs detta under räkenskapsåret 2023-2024. Styrelsen har ej betalt ut mer arvode än vad stämman godkänt, vilket är 50 000 kronor.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 707	78 778
Övriga räntekostnader	0	877
Summa	95 707	79 655

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 349 000	12 349 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 349 000	12 349 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 718 722	-5 548 310
Årets avskrivning	-170 412	-170 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 889 134	-5 718 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 459 866	6 630 278
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>988 000</i>	<i>988 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 553 000	20 553 000
Taxeringsvärde mark	7 254 000	7 254 000
Summa	27 807 000	27 807 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 495	172 495
Utgående anskaffningsvärde	172 495	172 495
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 670	-42 466
Avskrivningar	-33 204	-33 204
Utgående avskrivning	-108 874	-75 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 621	96 825

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	31 975	10 814
Övriga fordringar	1 779	0
Summa	33 754	10 814

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 135	4 135
Fastighetsskötsel	14 080	13 475
Försäkringspremier	30 993	27 025
Kabel-TV	14 457	13 580
Förvaltning	13 750	0
Övr förutb kostn och uppl int	1 334	0
Summa	78 749	58 215

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,09 %	1 943 760	1 965 600
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,49 %	1 256 500	1 270 500
Stadshypotek AB	2024-07-30	4,90 %	1 256 500	1 270 500
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,43 %	1 281 635	1 297 631
Summa			5 738 395	5 804 231
Varav kortfristig del			2 573 975	1 322 336

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 409 215 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn och förutb int	13 595	0
El	5 265	5 994
Uppvärmning	14 157	12 450
Utgiftsräntor	15 118	8 085
Löner	46 423	41 732
Uppl kostn renhållningsavg	235	258
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 191	12 000
Förutbetalda avgifter/hyror	143 944	142 676
Beräknat revisionsarvode	11 000	10 500
Summa	259 928	233 695

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	11 840 000	11 840 000

Underskrifter

Norrköping, 2024-11-04

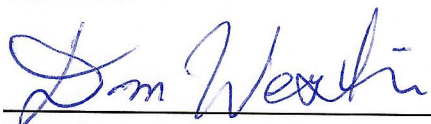
Ort och datum



Eija Sarikka
Ordförande



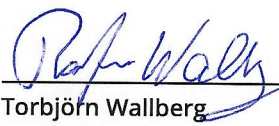
Christer Björklund
Styrelseledamot



Dan Westin
Styrelseledamot

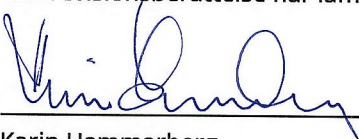


Jan Jonsson
Styrelseledamot



Torbjörn Wallberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 11 - 05



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Verkstaden

Org.nr 716418-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Verkstaden för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Verkstaden för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

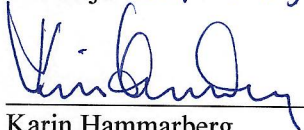
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 2024-11-05



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor