

Årsredovisning 2024

Brf Verkstan 1

769639-0678



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verkstan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Motormannen 9	2022	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 12 212 kvm och 1 lokal om 259 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylva Thunqvist	Ordförande
Erik Bonnedahl	Styrelseledamot
Kerstin Forssén Öberg	Styrelseledamot
Lars Lundberg Kelly	Styrelseledamot
Maria Åsa Monica Sandström	Styrelseledamot
Stig Brynolf Alexandersson	Styrelseledamot
Torbjörn Olsson	Styrelseledamot
Susann Backteman Erlanson	Suppleant

Valberedning

Gunnar Eriksson (sammankallande), Eva Waara, Tobias Ekrem och Peder Sund.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Ylva Thunqvist och Brynolf Alexandersson i förening med en av Lars Kelly, Maria Sandström, Torbjörn Olsson, Kerstin Forsén Öberg eller Erik Bonnedahl.

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. Ett överlämnande från Skanska redovisningsmässigt skedde den 1 juli 2024 och den så kallade byggande styrelsen kallade till extra föreningsstämma för att en ny styrelse skulle väljas bland medlemmarna. Vid den extra föreningsstämman avgick Åsa Ögren, ordförande, Björn Dahlberg, ledamot, Thomas Törnqvist, ledamot (Skanska) och Marcus Lind suppleant (Skanska).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktiv underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Övrig verksamhetsinformation

Uppdragsavtalets åtagande avseende byggnation är slutfört av Skanska och entreprenaderna för projektet har slutbesiktigats och slutgodkänts för första etappen den 2024-02-07 och för andra etappen den 2024-06-18. Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet, entreprenaduppdraget och exploateringskostnader är beräknad till 741 741 893 kr. Skanska Sverige AB har svarat för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen 2024-07-01. Skanska har för föreningens räkning ombesörjt teknisk och ekonomisk förvaltning fram till den dagen. Således omfattar redovisningen föreningens intäkter och kostnader perioden från 2024-07-01 och fram till 2024-12-31.

Föreningens medlemmar har i takt med färdigställandet under 2024 fått tillgång till gemensamma lokaler som Orangeriet, Odlingar och Växthuset samt Bastu/Relax. Sedan tidigare har medlemmarna tillgång till och kan boka föreningens gästlägenhet och hyra elbil genom bil-poolen. Innergården har färdigställts och planteringar av träd, buskar och blommor gjordes i juni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avräkningsdagen är den 2024-07-01 och från den dagen tillfaller samtliga intäkter och kostnader föreningen. Den dagen placerades också föreningens lån. Skanska har lämnat en räntegaranti till föreningen. Den innebär att slutfinansieringen delats i fyra lika lånedelar med förfall 1, 2, 3 respektive 5 år efter avräkningsdagen som med garantin inräknad har en räntekostnad motsvarande 2,5% under respektive löptid. Vid kommande förfall görs en ny upphandling till gällande marknadsvillkor.

Byggnadskreditivet med Skanska avslutades 2025-02-28. Alla kostnader för kreditivet har tagits av Skanska även efter avräkningsdagen.

Styrelsen beslutade i december om höjd årsavgift med 6% från 1 januari 2025. Hyra för p-plats och ladd-plats i garaget likväl som kostnaden för TV och bredband höjs med 6% från 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har förlängt sitt avtal med Emfa Fastighetsförvaltning AB för 2025. I det uppdraget har Ärlebo Städ AB ersatt RentAv AB från 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Tillträden har skett för trapphus 7 i januari och de sista två trapphusen 8 och 9 i april och maj.

Den nya styrelsen har för sitt arbete beslutat om en verksamhetsplan för 2024/2025 som delats till medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 129 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 255 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 946 562	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 595 600	-	-	-
Soliditet (%)	69	43	16	-
Yttre fond	284 246	-	-	-
Taxeringsvärde	276 090 000	182 254 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	378*	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 585	31 055	38 464	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 283	30 410	37 666	-
Sparande per kvm totalyta, kr	112	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	23	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,5	-	-	-
Räntekänslighet (%)	39*	-	-	-

* Beräkningen är baserad på intäkter för 6 månader, vilket påverkar nyckeltalen som normalt är beräknade på intäkter för ett helt år.

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 el och vatten (totalt 334 084 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen arbetar löpande med kostnadseffektiviseringar och avtal samt följer framtida utveckling och anpassar årsavgifter för att möta det negativa resultatet över tid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	250 679 940	-	182 852 060	433 532 000
Upplåtelseavgifter	53 955 990	-	72 112 934	126 068 924
Fond, yttre underhåll	0	-	284 246	284 246
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-1 595 600	-1 595 600
Eget kapital	304 635 930	0	253 653 640	558 289 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 595 600
Totalt	-1 595 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	366 360
Balanseras i ny räkning	-1 961 960
	-1 595 600

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 473 966	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 143 233	0
Summa rörelseintäkter		6 617 199	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 846 035	0
Övriga externa kostnader	8	-323 648	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 991 714	0
Summa rörelsekostnader		-5 161 398	0
RÖRELSERESULTAT		1 455 801	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 077 811	0
Summa finansiella poster		-3 051 401	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 595 600	0
ÅRETS RESULTAT		-1 595 600	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	735 163 626	636 286 513
Summa materiella anläggningstillgångar		735 163 626	636 286 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		735 163 626	636 286 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 155	432 289
Övriga fordringar	11	66 014 820	53 338 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	779 902	8 233 474
Summa kortfristiga fordringar		66 893 877	62 004 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 806 393	2 791 375
Summa kassa och bank		8 806 393	2 791 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		75 700 270	64 796 125
SUMMA TILLGÅNGAR		810 863 896	701 082 638

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		559 600 924	304 635 930
Fond för yttre underhåll		284 246	0
Summa bundet eget kapital		559 885 170	304 635 930
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-1 595 600	0
Summa fritt eget kapital		-1 595 600	0
SUMMA EGET KAPITAL		558 289 570	304 635 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	198 207 859	379 241 988
Summa långfristiga skulder		198 207 859	379 241 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 511 120	0
Leverantörsskulder		2 163 248	275 104
Skatteskulder		1 909 840	0
Övriga kortfristiga skulder		3 616 556	16 338 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 165 702	591 134
Summa kortfristiga skulder		54 366 466	17 204 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		810 863 896	701 082 638

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 455 801	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 991 714	0
	4 447 515	0
Erhållen ränta	26 410	0
Erlagd ränta	-3 077 811	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 396 114	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 889 126	52 294 749
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 349 374	-29 662 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 842 386	22 631 783
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101 868 827	-138 969 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 868 827	-138 969 528
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	255 249 240	209 241 230
Upptagna lån	101 910 702	179 439 528
Amortering av lån	-237 433 711	-269 924 302
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	119 726 231	118 756 455
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 015 018	2 418 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 791 375	372 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 806 393	2 791 375

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verkstan 1 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 bredband, el, 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	1 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 991 144	0
Årsavgifter, lokaler	208 790	0
Hysesintäkter, p-platser	797 546	0
Hysesintäkter förråd	1 100	0
Kabel-TV/Bredband	132 090	0
Vatten	92 160	0
El	188 911	0
Laddbox, moms	26 740	0
Gemensamhetslokal	2 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	18 250	0
Andrahandsuthyrning	14 735	0
Summa	5 473 966	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Räntegaranti Skanska	893 231	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Likviditetsreserv	250 000	0
Summa	1 143 233	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	300 037	0
Besiktning och service	48 124	0
Trädgårdsarbete	90 745	0
Summa	438 906	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	27 000	0
Underhåll	1 475	0
Trapphus/port/entr	2 784	0
Soprum/miljöanläggning	11 213	0
Dörrar och lås/porttele	5 145	0
Övriga gemensamma utrymmen	100 000	0
Summa	147 617	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	299 136	0
Uppvärmning	284 260	0
Vatten	186 720	0
Sophämtning	236 209	0
Summa	1 006 325	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	103 008	0
Kabel-TV	70 595	0
Bredband	91 855	0
Fastighetsskatt	-12 270	0
Summa	253 188	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	208 304	0
Förbrukningsmaterial	58 667	0
Juridiska kostnader	1 615	0
Revisionsarvoden	-25 000	0
Ekonomisk förvaltning	75 000	0
Konsultkostnader	5 063	0
Summa	323 648	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	-0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 076 900	0
Övriga räntekostnader	911	0
Summa	3 077 811	-0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 286 513	497 316 985
Årets inköp	101 868 827	138 969 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	738 155 340	636 286 513
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 991 714	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 991 714	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	735 163 626	636 286 513
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 400 000</i>	<i>143 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 400 000	115 564 000
Taxeringsvärde mark	66 690 000	66 690 000
Summa	276 090 000	182 254 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 327	0
Övriga fordringar	2 746	53 338 988
Amortering av lån som sker över året	356 948	0
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	65 600 924	0
Fordran Skanska lådcykel	41 875	0
Summa	66 014 820	53 338 988

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 643	8 116 787
Försäkringspremier	141 535	83 591
Kabel-TV	22 129	8 451
Vatten	0	604
Bredband	6 691	5 291
Förvaltning	37 500	18 750
Intäkter från Skanska garagevakans/månadsavgifter	527 404	0
Summa	779 902	8 233 474

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
SEB	2026-07-28	3,51 %	44 529 513	
SEB	2027-07-28	3,36 %	44 529 513	
SEB	2029-07-28	3,32 %	44 529 513	
SEB	2025-07-28	3,85 %	44 529 513	
Summa			178 118 052	0
Varav kortfristig del			45 511 120	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 170 979 092 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 635	10 517
Fastighetsskötsel	0	10 303
El	66 628	54 368
Uppvärmning	118 469	46 504
Vatten	109 400	0
Bredband	0	3 154
Förutbetalda avgifter/hyror	788 570	466 288
Summa	1 165 702	591 134

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	178 475 000	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skanska har förvärvat de 5 lägenheter som var osålda per 2024-12-31 med tillträde 2025-02-01 i enlighet med sitt uppdragsavtal. Skanska ansvarar för samtliga avgifter till föreningen för de lägenheterna och fram till en överlåtelse. Det åtagandet är inte tidsbegränsat. Likväl har Skanska ett kvarstående åtagande för föreningens hyreslokal som gäller fram till att en ny hyresgäst godkänns och tillträtt eller som längst 3 år från 2024-07-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Erik Bonnedahl
Styrelseledamot

Kerstin Forssén Öberg
Styrelseledamot

Lars Lundberg Kelly
Styrelseledamot

Maria Åsa Monica Sandström
Styrelseledamot

Stig Brynolf Alexandersson
Styrelseledamot

Torbjörn Olsson
Styrelseledamot

Ylva Thunqvist
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 10:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

H1Z-UPS7Mex

ENVELOPE ID:

HJI-LPBmMlx-H1Z-UPS7Mex

DOCUMENT NAME:

Brf Verkstan 1, 769639-0678 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

2527fe48295e1c98795a1d1b999b1a1e682a760e2af324
037ab503f8515baadd60559bfe92716de2312eee6f0cde
c9f160da20eedd030362ac90059cf695dfcb

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
1. YLVA THUNQVIST ylva.thunqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:13 27.05.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.207.232
2. LARS HARRY LUNDBERG KELLY lallekelly@me.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:19 27.05.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.207.185
3. Maria Åsa Monica Sandström maria.sandstrom@live.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:40 27.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.44.224
4. Stig Brynolf Alexandersson brynolf@oedin.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 12:37 27.05.2025 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.199
5. ERIK BONNEDAHL e.bonnedahl@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:18 28.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.168
6. Kerstin Forssén Öberg kerstin.forsen-oberg@mail.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 17:41 28.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.31.139
7. TORBJÖRN OLSSON torbjorn.olsson@ohlssontyger.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 19:07 28.05.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.30.153
8. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	29.05.2025 10:25 29.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 46.236.86.151

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verkstan 1, org. nr 769639-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstan 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 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, förfälskning, 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 Verkstan 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 10:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

r1zUwHQzll

ENVELOPE ID:

By-LDr7Mxg-r1zUwHQzll

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.
pdf

2 pages

SHA-512:

c4cf4c0d92cd7fb582e91c581799fea3f93260ce3f3d1ae
ae0dd208f5cbb5c11bf5bfa5cf20b27044f2c4f2b44713c
8e7392123df16a7b746d6913e2c50c664d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRI KSSON	Signed	29.05.2025 10:27	eID	Swedish BankID
benjamin.henriksson@kpmg.se	Authenticated	29.05.2025 10:26	Low	IP: 46.236.86.151

* 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