

Brf Verkstadsklubben 11



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Verkstadsklubben 11

769604-1560

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 11 (769604-1560) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verkstadsklubben 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rindögatan 28.

Verkstadsklubben 11 byggdes år 1938.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 115
1	Lägenheter, hyresrätt	39
7	Lokaler, hyresrätt	181
2	Antal p-platser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lukas Joahnsson Hall	Ordförande
Tommy Ståhle	Kassör
Joakim Carlsson	Ledamot
Emma Axelsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Joakim Carlsson, Emma Axelsson, Lukas Joahnsson Hall och Tommy Ståhle.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Lukas Hall, Tommy Ståhle, Emma Axelsson, och Joakim Carlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-	Renovering av fönster
2006-	Omputsning av fasad
2006-	Omläggning av tak
2006-	Renovering av/målning av balkonger/fönster
2002-2003	Rörstambyte
2002-2003	Elstambyte

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 43 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel trädgård	Två Smälänningar AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Snöröjning tak	DB Tak & Entreprenad
Service avtal hiss	Hissen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 378	1 293	1 274	1 275
Resultat efter fin. poster (tkr)	162	-84	-929	-60
Soliditet (%)	50	49,2	49,5	52,0
Årsavgifter kr/kvm	931	868		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 160	8 171		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 697	9 710		
Räntekänslighet %	10%	11%		
Energikostnad kr/kvm	308	279		
Sparande per kvm	207	78		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68%	74%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 385 342	90 000	264 380	-2 578 836	-84 007	11 076 879
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			184 614	-184 614		
Balanseras i ny räkning				-84 007	84 007	
Årets resultat					162 159	162 159
Belopp vid årets utgång	13 385 342	90 000	448 994	-2 843 111	162 159	11 243 684

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 843 111
Årets resultat	162 159
Totalt	-2 680 652

Avsättning till yttre fond	184 614
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 865 266
Summa	-2 680 652

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 378 047	1 292 666
Övriga rörelseintäkter		138 294	11 654
Summa rörelseintäkter		1 516 341	1 304 320
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-769 858	-964 587
Övriga externa kostnader	4	-40 041	-31 863
Personalkostnader och arvoden	5	-63 613	-57 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 344	-187 344
Summa rörelsekostnader		-1 060 856	-1 241 123
Rörelseresultat		455 485	63 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 431	14 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 757	-161 510
Summa finansiella poster		-293 326	-147 203
Resultat efter finansiella poster		162 159	-84 006
Resultat före skatt		162 159	-84 006
Skatter			
Årets resultat		162 159	-84 007

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 069 874	21 257 218
Summa materiella anläggningstillgångar		21 069 874	21 257 218
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		21 072 674	21 260 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 046	-
Övriga fordringar	7	1 411 744	1 213 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 209	30 195
Summa kortfristiga fordringar		1 435 999	1 244 075
Summa omsättningstillgångar		1 435 999	1 244 075
SUMMA TILLGÅNGAR		22 508 673	22 504 093



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 475 342	13 475 342
Fond för yttre underhåll		448 994	264 380
Summa bundet eget kapital		13 924 336	13 739 722
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 843 111	-2 578 836
Årets resultat		162 159	-84 007
Summa ansamlad förlust		-2 680 652	-2 662 843
Summa eget kapital		11 243 684	11 076 879
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	4 126 500
Summa långfristiga skulder		-	4 126 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		10 812 305	6 696 305
Leverantörsskulder		55 224	163 678
Skatteskulder		150 549	147 108
Övriga skulder		-	135 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 911	158 495
Summa kortfristiga skulder		11 264 989	7 300 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 508 673	22 504 093



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	455 485	63 196
Avskrivningar	187 344	187 344
Erlagd ränta och ränteintäkter	-293 326	-147 203
	<u>349 503</u>	<u>103 337</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 503	103 337
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	81 174	-14 148
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-79 325	91 348
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-14 143	-28 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 209	152 233
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-10 500	-17 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 500	-17 500
Årets kassaflöde	326 709	134 733
Likvida medel vid årets början	1 071 326	936 593
Likvida medel vid årets slut	1 398 035	1 071 326

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5	(0,5)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fasad	2,0	(2,0)
Inventarier	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 038 082	968 007
Hyror	337 346	318 523
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 625	6 089
Övriga hyresintäkter	-6	47
	1 378 047	1 292 666

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	26 287	50 124
Städning	53 719	62 879
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 813	5 125
Trädgårdsskötsel	15 129	41 688
Snöröjning	5 625	43 446
Sotning	7 030	
Reparationer	31 983	97 713
El	32 892	36 671
Uppvärmning	286 002	273 249
Vatten	88 581	59 792
Sophämtning	27 518	32 561
Försäkringspremie	24 195	25 402
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259

Fastighetsskatt lokaler	25 380	25 380
Övriga fastighetskostnader	9 008	3 323
Kabel-tv/Bredband/IT	12 669	16 990
Förvaltningsarvode ekonomi	48 843	51 349
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 863	12 911
Panter och överlåtelse	7 163	5 249
Juridiska åtgärder		31 205
Övriga externa tjänster	4 628	3 833
	<u>769 858</u>	<u>928 149</u>
Underhåll		
Övrigt	-	36 438
	<u>769 858</u>	<u>964 587</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	769 858	964 587

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode		5 200
Revisionarvode	40 041	26 663
Summa	40 041	31 863

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	11 113	9 029
	<u>63 613</u>	<u>57 329</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 816 065	16 816 065
-Ombyggnad	2 280 000	2 280 000
-Mark	6 652 650	6 652 650
	<u>25 748 715</u>	<u>25 748 715</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 491 497	-4 304 153
-Årets avskrivning enligt plan	-187 344	-187 344
	<u>-4 678 841</u>	<u>-4 491 497</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 069 874	21 257 218

Taxeringsvärde

Byggnader	17 984 000	17 984 000
-----------	------------	------------

Mark	43 554 000	43 554 000
	61 538 000	61 538 000
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	2 538 000	2 538 000
	61 538 000	61 538 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024	2023
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	1 341 377	1 071 326
Skattekonto	70 366	142 554
	1 411 743	1 213 880

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank hypotek		2,48%	4 112 500	-10 500	4 123 000
Swedbank hypotek		3,06%	3 399 805		3 399 805
Swedbank hypotek		2,894%	3 300 000		3 300 000
			10 812 305	-10 500	10 822 805
Kortfristig del			-10 812 305		-6 696 305
			-		4 126 500

Skulden om 5 år beräknas uppgå till 10 759 802 kronor

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 416 805	12 416 805
Summa ställda säkerheter	12 416 805	12 416 805

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Lukas Johansson hall
Ordförande

.....
Tommy Ståhle

.....
Emma Axelsson

.....
Joakim Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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

Verifikat

Transaktion 09222115557545958898

Dokument

ÅR Brf Verkstadsklubben 11
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-05-06 09:13:14 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)
Färdigställt 2025-05-06 11:10:59 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Tommy Ståhle (TS)
tommy.stahle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY STÅHLE"
Signerade 2025-05-06 09:30:42 CEST (+0200)

Lukas Hall (LH)
lukas_jh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lukas Wilhelm Johansson Hall"
Signerade 2025-05-06 11:09:47 CEST (+0200)

Emma Axelsson (EA)
emmas.axelsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Annie Christin Axelsson"
Signerade 2025-05-06 10:09:28 CEST (+0200)

Joakim Carlsson (JC)
joakimcar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Carlsson"
Signerade 2025-05-06 09:37:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545958898

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2025-05-06 11:10:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

