



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 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
KONSTSMIDET 2	1943	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1943

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 448 kvm och 5 lokaler om 570 kvm. Byggnadernas totalyta är 4018 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sanel Arnautovic	Ordförande
Maria Katarina Josefine Vestling	Styrelseledamot
Wendy Reyes Panuni	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Magnus Prööm                      Auktoriserad revisor                      KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny grind på baksidan av fastigheten  
Byte av källarfönster
- 2023** ● Utbyte av tryckhållningskärl för värme och reglercentral i UC  
Ny UH-plan (2023-2072)  
Utbyte golvbrunnar
- 2022-2023** ● Byte av branddörr nere i källaren till Hybrid - Utrede 2022  
Installation avfallskärl för matavfall
- 2022** ● Relining av samlingsrör restaurang Hybrid + pizzeria Mozart  
Avgasaren installerad och driftsatt UC - Värmecentral  
Byte av galler entrédörrar  
Installation av soptunnor utanför fastigheten  
Byte av brunn i restaurang Hybrid  
Byte av samtliga brunnar restaurang Hybrid  
Påbyggnad av nätverksmaster på taket via Telenor, telia, tele2
- 2021-2022** ● Brandsläckare och övrig brandsskydd har installerats i fastigheten
- 2021** ● Besiktning av stammar och våtutrymme och åtgärder - Besiktning stam/brunnar Hybrid + Mozart  
Plantering av Tujor/Häck - Trädgårdsarbete
- 2019-2020** ● Byte av stamventiler
- 2019** ● Ramper till sopnedkast
- 2018** ● Ny torktumlare port 2  
Ny tvättmaskin & torktumlare port 8  
Takreovering  
Pizzerian har fått ny ytterdörr + källardörr  
Takreovering

- 2017-2018** ● Byte ventilation Hybrid + Pizza-huset
- 2017** ● Stambyte i källaren hela huset
- 2016** ● Sotning i samtliga eldstäder  
Säkerhetsdörrar på restaurangen och lokal på södra sidan - totalt 5 st dörrar
- 2015** ● Målning utomhus  
Stamspolning i samtliga lgh  
Installation av fiber 1000/1000
- 2014-2015** ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2014** ● Anlagt uteplats port 4  
Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd
- 2013** ● Installation av fjärrvärme
- 2003-2005** ● Rörstambyte  
Elstambyte

### Övrig verksamhetsinformation

Hyreslägenheten som föreningen hade omvandlades till en bostadsrätt och såldes under 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året amorterades lån med 1 Msek.

#### Förändringar i avtal

Ett nytt avtal tecknades med en ny hyresgäst för lokalen på Nynäsvägen 291.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 952 833	2 910 737	2 936 146	2 895 536
Resultat efter fin. poster	-518 967	-490 030	-839 890	204 006
Soliditet (%)	56	71	62	0
Yttre fond	3 190 983	2 169 313	1 993 051	1 828 654
Taxeringsvärde	76 859 000	76 859 000	76 859 000	66 556 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	641	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46	74,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 423	4 813	4 846	4 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 796	4 097	4 128	4 188
Sparande per kvm totalyta, kr	-29	-30	93	157
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	32	34	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	165	144	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	41	34	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	239	211	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	2,88	1,39	-
Räntekänslighet (%)	7	77	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Framförallt högre mediakostnader(el/värme/VA) jämfört med tidigare perioder har varit ledande orsaken till negativt resultat. Därför har styrelsen beslutat att från 1 april 2025 höja avgifterna med 9%.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	156 700	-	1 902 877	2 059 577
Upplåtelseavgifter	721 500	-	-	721 500
Fond, yttre underhåll	2 169 313	-7 330	1 029 000	3 190 983
Balanserat resultat	-9 753 563	-490 030	-1 029 000	-11 265 263
Årets resultat	-490 030	490 030	-518 967	-518 967
<b>Eget kapital</b>	<b>-7 196 080</b>	<b>0</b>	<b>1 383 910</b>	<b>-5 812 170</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 236 263
Årets resultat	- 518 967
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 029 000
<b>Totalt</b>	<b>-11 784 230</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	39 550
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 744 680</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 952 833	2 910 737
Övriga rörelseintäkter	3	0	41 230
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 952 833</b>	<b>2 951 967</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 974 801	-1 783 474
Övriga externa kostnader	9	-437 303	-694 491
Personalkostnader	10	-166 794	-146 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 320	-361 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 940 218</b>	<b>-2 985 744</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12 615</b>	<b>-33 777</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 801	21 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-552 383	-477 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 582</b>	<b>-456 253</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-518 967</b>	<b>-490 030</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-518 967</b>	<b>-490 030</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	7 587 746	7 949 066
Maskiner och inventarier	13	-0	-0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 587 745</b>	<b>7 949 065</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 591 245</b>	<b>7 952 565</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		399 437	282 139
Övriga fordringar	15	2 303 990	1 872 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 943	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 770 370</b>	<b>2 154 713</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3	3
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 770 373</b>	<b>2 154 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 361 618</b>	<b>10 107 281</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 781 077	878 200
Fond för yttre underhåll		3 190 983	2 169 313
Aktiekapital		850	850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 972 910</b>	<b>3 048 363</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 265 263	-9 753 563
Årets resultat		-518 967	-490 030
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 784 230</b>	<b>-10 243 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 811 320</b>	<b>-7 195 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 376 840	9 010 203
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 376 840</b>	<b>9 010 203</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	10 875 033	7 450 250
Leverantörsskulder		128 860	183 239
Övriga kortfristiga skulder		192 411	163 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	599 794	494 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 796 098</b>	<b>8 292 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 361 618</b>	<b>10 107 281</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 615</b>	<b>-33 777</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	361 320	361 320
	<b>373 935</b>	<b>327 543</b>
Erhållen ränta	20 801	21 058
Erlagd ränta	-565 901	-456 626
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-171 165</b>	<b>-108 025</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 000	-241 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 525	55 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-267 640</b>	<b>-294 151</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 902 877	0
Amortering av lån	-1 208 580	-208 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>694 297</b>	<b>-208 580</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>426 657</b>	<b>-502 731</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 856 871</b>	<b>2 359 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 283 529</b>	<b>1 856 871</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2,5 - 5 %
---------	-----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. 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	2 212 752	2 193 168
Hysesintäkter bostäder	0	11 792
Hysesintäkter lokaler, moms	653 259	587 399
Deb. fastighetsskatt, moms	35 872	37 156
Bredband moms	1 600	2 400
Hyror reklamplats/antennplats, moms	42 217	39 588
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-42 495	0
Övriga intäkter	99	250
Dröjsmålsränta	105	565
Pantsättningsavgift	7 449	5 775
Överlåtelseavgift	8 598	7 878
Administrativ avgift, moms	205	0
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	4 919	7 082
Vidarefakturerade kostnader	0	17 685
Vidarefakturerade kostnader, moms	28 058	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>2 952 833</b>	<b>2 910 737</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-1 950
Försäkringsersättning	0	43 180
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>41 230</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	924
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 875	6 259
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 028	6 372
Städning enligt avtal	88 768	95 969
Sotning	28 156	17 566
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 036	0
Brandskydd	10 413	13 353
Gemensamma utrymmen	5 956	578
Snöröjning/sandning	19 043	33 238
Förbrukningsmaterial	8 942	10 353
<b>Summa</b>	<b>176 217</b>	<b>184 614</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	15 751
Tvättstuga	30 637	20 810
Dörrar och lås/porttele	23 478	19 541
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 347
VVS	8 886	39 660
Värmeanläggning/undercentral	0	2 456
Ventilation	5 452	16 121
Elinstallationer	16 276	10 286
Fönster	16 203	0
Mark/gård/utemiljö	63 006	0
<b>Summa</b>	<b>163 938</b>	<b>125 972</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	7 330
Mark/gård/utemiljö	39 550	0
<b>Summa</b>	<b>39 550</b>	<b>7 330</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	116 826	130 490
Uppvärmning	868 908	663 307
Vatten	207 801	166 539
Sophämtning/renhållning	151 992	102 953
Grovsopor	13 036	10 356
<b>Summa</b>	<b>1 358 564</b>	<b>1 073 646</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 146	99 306
Självrisk	-17 824	65 923
Bredband	89 561	89 576
Fastighetsskatt	139 650	137 108
<b>Summa</b>	<b>236 532</b>	<b>391 913</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 137	6 590
Juridiska åtgärder	38 555	182 509
Inkassokostnader	6 833	11 516
Revisionsarvoden extern revisor	33 084	33 022
Fritids och trivselkostnader	0	555
Föreningskostnader	6 927	33 835
Förvaltningsarvode enl avtal	280 890	261 704
Överlåtelsekostnad	14 042	7 309
Pantsättningskostnad	11 180	6 304
Övriga förvaltningsarvoden	0	29 119
Administration	27 493	58 691
Konsultkostnader	11 160	63 339
<b>Summa</b>	<b>437 303</b>	<b>694 491</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Lön - fastighetsskötare	65 723	50 250
Arbetsgivaravgifter	41 071	36 208
<b>Summa</b>	<b>166 794</b>	<b>146 458</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	546 263	477 083
Dröjsmålsränta	0	228
Övriga finansiella kostnader	6 120	0
<b>Summa</b>	<b>552 383</b>	<b>477 311</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 032 555	16 032 555
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 032 555</b>	<b>16 032 555</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 083 490	-7 722 170
Årets avskrivning	-361 320	-361 320
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 444 810</b>	<b>-8 083 490</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 587 746</b>	<b>7 949 066</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>697 000</i>	<i>697 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 187 000	45 187 000
Taxeringsvärde mark	31 672 000	31 672 000
<b>Summa</b>	<b>76 859 000</b>	<b>76 859 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	405 670	405 670
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>405 670</b>	<b>405 670</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-405 670	-405 670
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-405 670</b>	<b>-405 670</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 666	12 365
Skattefordringar	798	3 340
Transaktionskonto	1 213 226	788 695
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>2 303 990</b>	<b>1 872 574</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	75 442	0
Upplupna intäkter	-8 499	0
<b>Summa</b>	<b>66 943</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-20	4,08 %	1 656 250	2 756 250
Nordea	2025-11-19	4,54 %	4 600 003	4 624 587
Nordea	2026-11-18	2,66 %	4 585 420	4 610 004
Nordea	2025-11-19	4,14 %	4 410 200	4 469 612
<b>Summa</b>			<b>15 251 873</b>	<b>16 460 453</b>
Varav kortfristig del			10 875 033	7 450 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 208 973 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	933	0
Uppl kostn el	10 630	0
Uppl kostnad Värme	103 078	0
Uppl kostn räntor	47 683	61 201
Uppl kostn vatten	34 776	28 522
Uppl kostnad Sophämtning	22 562	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	340 706	365 691
<b>Summa</b>	<b>599 794</b>	<b>494 840</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2024-12-31

16 725 000

2023-12-31

16 725 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Sanel Arnautovic  
Ordförande

---

Maria Katarina Josefine Vestling  
Styrelseledamot

---

Wendy Reyes Panuni  
Styrelseledamot

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

---

Daniel Gamvik  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 11:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.05.2025 22:35

**DOCUMENT ID:**

BJgiC\_MZgx

**ENVELOPE ID:**

B1eyoR\_zbxl-BJgiC\_MZgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Konstsmidet nr 1, 702001-1552 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

**SHA-512:**

aa7f7b15c781610e927b8689203fde989d30014096438121377f947103086166e9ac2529945934a850b25301589b8767278fbd6b65a5bf796545fde2cdd99ede

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
<b>1. Maria Katarina Josefine Vestling</b> josefinevestlingbornstrom@live.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 23:20 14.05.2025 23:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.49
<b>2. SANEL ARNAUTOVIC</b> weselo@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:07 15.05.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.21.4
<b>3. WENDY REYES PANUNI</b> wendy.reyes.panuni@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 08:47 18.05.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.166
<b>4. DANIEL GAMVIK</b> daniel@gamvik.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:09 19.05.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.251
<b>5. Magnus Prööm</b> magnus.proom@kpmg.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:40 19.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.226.5

\* 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

## 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 Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1, org. nr 702001-1552

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten 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, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggsamt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Magnus Prööm  
Auktoriserad revisor

Daniel Gamvik  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 11:39

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.05.2025 22:35

**DOCUMENT ID:**

SkZej0ufWxe

**ENVELOPE ID:**

HkJiCdz-gg-SkZej0ufWxe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024, Brf Konstsmidet nr 1.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

28bc282d8a32fce836ecc57b362847bf356d434d6b8bca  
755c1c903e74ea8219bb26577abed3f38dc7e47db0adf1  
4a81b9ef7d95c2ddce71fadf9881ae927a8e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL GAMVIK daniel@gamvik.se	Signed Authenticated	19.05.2025 11:08 19.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.251
2. Magnus Prööm magnus.proom@kpmg.se	Signed Authenticated	19.05.2025 11:39 19.05.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.226.5

\* 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



PAES  
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