



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verkstadsklubben 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERKSTADSKLUBBEN 23	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 046 kvm och 2 lokaler om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Bertil William Hansson	Ordförande
Lou-Lou Pettersson	Styrelseledamot
Sara Elisabet Maria Nathanaelsson	Styrelseledamot
Theodor Ranhem	Suppleant
Thor Hansson Rojas	Suppleant
Wendela Schildt	Suppleant

Valberedning

Henrik Bachner

Firmateckning

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

Revisorer

Göran Olsson Internrevisor
Jakob Sjövall Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1992** ● Omläggning av tak
- 2001** ● Renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner
- 2003** ● Rörstambyte - Re-lining avlopp, nydraget tillvatten
Nymålning av trapphus samt hisschakt - Utfört i samband med rörstambyte samt elstambyte.
Elstambyte - Dessutom nydragen el i samtliga lägenheter
- 2006** ● Fönsterrenovering - Skrapning och målning av fönstersnickerier utvändigt och mellan rutorna.
Därvid byte till enhetlig kulör (RAL7035) på fönster i stensockeln
Renovering av balkonger - Byte till nya balkongskärmar som fästs med skruvförband för att kunna återanvändas på nya bottenplattor
- 2008** ● Utvändig stentrappa - Delvis ommurad och försedd med räcken
Ventilation - Ny frånluftsfläkt. Nya till- och frånluftsdon i lägenheter
- 2009-2010** ● Säkerhetsdörrar samt brevbboxar i trapphuset
- 2010-2011** ● Värmesystem - Injustering
Radonmätning - Utförd av Gamdata, tillfredställande resultat
- 2012** ● Sanering - Lägenhet 2
- 2013** ● Byte av balkongplattor - Nya balkongplattor gjutna i samband med fasadrenoveringen
Ny torktumlare till tvättstuga
Fasadrenovering - Fasadrenovering med ny puts och målning av takdetaljer
Snöskydd på taket
Tilläggsisolering av burspråk
Fönsterrenovering - Skrapning och målning av fönstersnickerier utvändigt, rötskadade karmar utbytt.
- 2014** ● Två nya tvättmaskiner till tvättstuga
Spolning av avloppsstammar - samt reparation av en avloppsstam

- 2015** ● Rensning av ventilationskanaler samt installation av spaltventiler
Åtgärder efter garantibesiktning av fasad- och balkongrenovering - enligt protokoll
- 2016** ● Byte av låscylinrar - Tvättstuga och torkrum
Installation av termometer - Varmvattencirkulationen i fjärrvärmecentralen
Ny fläkt till torkrummet
Egenkontroll/Miljöförvaltningen - Godkänd efter åtgärd
Renovering av hiss - Dokumentation och besiktningsprotokoll finns på föreningens hemsida
OVK - Rensning av ventilationskanaler samt installation av nya förnsterventiler
- 2018** ● Sista garantibesiktningen av fasad- och balkongrenovering - Åtgärder från besiktningen kommer ske under våren 2019
Rörbyte i källaren - Se ritningar i arkivet
Byte av avluftning på vinden - Ansluten till avlopp 6" ledning
byte av en avloppsstam samt installation av vvc. - Stammen går till 14 kök
- 2019** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
Reparation av trasig avloppsstam
Ny golvbrunn i tvättstugan
Grusning av brandväg bakom huset
Reparation av fasad, fönster och balkonger - Åtgärder efter garantibesiktning 2018
Reparation av läckande rör - Två rör (pann-och soprum)
Renovering av ytskikt tvättstuga
- 2020** ● Rörstambyte - Avloppsrör och tillvatten
Energideklaration
- 2021** ● Sotning
- 2022** ● Fällning av två träd - En alm med almsjuka och en lönn med spricka i stammen
Byte av säkerhetsdörr - Ny säkerhetsdörr på plan 2
OVK - Några åtgärder återstår
2-årsbesiktning efter stambytet - Besiktning och åtgärder är klara
- 2023** ● Reparation av entrédörr
- 2024** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2025** ● Sotning och brandskyddskontroll
Miljöförvaltningen, fastighetsägarens egenkontroll
5-års besiktning av rörstambytet 2020

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av avloppsstammar
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elavtal	Ellevio
Elavtal	Fortum
Fastighetsjour	Dygnet runtservice Fastighetsjour
Fjärrvärme	Exergi
Hiss, serviceavtal	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Internetleverantör och kabel-TV	Tele 2
Lägenhetsförteckning och panter	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städavtal	Optimal trappstädning
Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Sotning och brandskyddskontroll har genomförts.

5-årsbesiktning av rörstambytet är genomförd.

Åtgärder efter Miljöförvaltningens genomgång av fastighetsägarens egenkontroll

Två städdagar har arrangerats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån har bundits på 4 år fr o m 25-03-01

Två lån har omsatts från bunden till rörlig ränta fr o m 25-12-30

Förändringar i avtal

Nytt avtal med sbc för övergång av redovisning från K2 till K3.

Övriga uppgifter

Jurist från sbc har anlåtats för granskning av beslut från hyresnämnden gällande ett gåvobrevs giltighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 089 914	1 091 921	1 041 705	948 835
Resultat efter fin. poster	172 612	-349 675	157 767	163 061
Soliditet (%)	88	0	0	-
Yttre fond	513 111	707 940	548 022	388 104
Taxeringsvärde	54 953 000	53 306 000	53 306 000	53 306 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	912	870	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	87,4	86,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 706	6 813	6 935	7 053
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 453	6 562	6 680	6 787
Sparande / kvm totalyta, kr	209	103	239	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	40	37	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	230	278	224	198
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	44	31	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	311	361	292	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	4,34	2,87	0,62
Räntekänslighet (%)	7,35	7,47	7,97	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 225 582	-	-	2 225 582
Upplåtelseavgifter	6 710 143	-	-	6 710 143
Fond, yttre underhåll	707 940	-359 688	164 859	513 111
Balanserat resultat	-12 858 288	10 013	-164 859	-13 013 135
Årets resultat	-349 675	349 675	172 612	172 612
Eget kapital	-3 564 299	0	172 612	-3 391 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 848 275
Årets resultat	172 612
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 859
Totalt	-12 840 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 840 523

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 089 914	1 091 921
Övriga rörelseintäkter	3	0	-256
Summa rörelseintäkter		1 089 914	1 091 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-575 720	-968 715
Övriga externa kostnader	9	-66 575	-63 075
Personalkostnader	10	-4 995	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 180	-101 796
Summa rörelsekostnader		-701 470	-1 139 580
RÖRELSERESULTAT		388 444	-47 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 662	10 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-218 494	-311 943
Summa finansiella poster		-215 832	-301 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 612	-349 675
ÅRETS RESULTAT		172 612	-349 675

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	3 294 751	3 348 931
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 294 751	3 348 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 297 551	3 351 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	558 164	451 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 975	0
Summa kortfristiga fordringar		568 139	451 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		568 139	451 106
SUMMA TILLGÅNGAR		3 865 689	3 802 836

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 935 725	8 935 725
Fond för yttre underhåll		513 111	707 940
Summa bundet eget kapital		9 448 836	9 643 665
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 013 135	-12 858 288
Årets resultat		172 612	-349 675
Summa ansamlad förlust		-12 840 523	-13 207 964
SUMMA EGET KAPITAL		-3 391 687	-3 564 299
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 021 417	0
Summa långfristiga skulder		5 021 417	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 986 219	7 126 780
Leverantörsskulder		52 697	35 806
Skatteskulder		3 716	5 362
Övriga kortfristiga skulder		17 784	17 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	175 543	181 403
Summa kortfristiga skulder		2 235 959	7 367 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 865 689	3 802 836

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 444	-47 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	54 180	101 796
	442 624	53 882
Erhållen ränta	2 662	10 182
Erlagd ränta	-224 593	-337 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 693	-273 513
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 279	880
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 484	49 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 898	-223 048
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-119 144	-127 501
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 144	-127 501
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 754	-350 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	449 947	800 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	557 701	449 947

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verkstadsklubben 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,67 %
Yttertak	1,20 %
Fasader	0,84 %
Balkonger	1,12 %
Fönster	5,58 %
Stamledningar VA	0,67 %
Stamledningar Värme	1,67 %
Styr & övervakning	1,40 %
Ventilation	2,58 %
El	1,24 %
Hissar	1,12 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	917 768	917 768
Hysesintäkter lokaler	108 740	107 056
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	36 160	36 160
Pantsättningsavgift	2 624	4 300
Överlåtelseavgift	4 116	6 018
Administrativ avgift	245	98
Andrahandsuthyrning	16 660	16 730
Övriga fakturerade kostnader	0	196
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	1 089 914	1 091 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-256
Summa	0	-256

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 752	30 876
Städning enligt avtal	18 386	17 590
Sotning	5 712	0
Besiktningar	5 000	0
Hissbesiktning	3 400	2 193
Brandskydd	5 712	0
Myndighetstillsyn	9 425	0
Gemensamma utrymmen	669	0
Serviceavtal	8 294	10 168
Serviceavtal, hissar	1 143	0
Förbrukningsmaterial	0	4 614
Summa	89 493	65 441

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	2 194	0
Fönster	0	3 678
Summa	2 194	3 678

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	359 688
Summa	0	359 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 278	43 133
Uppvärmning	249 448	301 486
Vatten	45 697	47 518
Sophämtning/renhållning	32 088	30 965
Grovsopor	1 600	0
Summa	371 111	423 102

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 944	28 367
Kabel-TV	5 343	4 067
Bredband	36 729	36 191
Fastighetsskatt	50 906	48 180
Summa	112 922	116 806

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Styrelseomkostnader	1 400	0
Fritids och trivselkostnader	0	619
Föreningskostnader	0	1 102
Förvaltningsarvode enl avtal	43 845	42 206
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	1 764	5 160
Administration	7 773	1 095
Konsultkostnader	5 619	6 875
Summa	66 575	63 075

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	4 995	5 994
Summa	4 995	5 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	218 492	311 943
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	218 494	311 943

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 274 561	7 274 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 274 561	7 274 561
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 925 630	-3 823 834
Årets avskrivning	-54 180	-101 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 979 810	-3 925 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 294 751	3 348 931
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 373 064</i>	<i>1 373 064</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 529 000	14 889 000
Taxeringsvärde mark	36 424 000	38 417 000
Summa	54 953 000	53 306 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	328 638	328 638
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	328 638	328 638
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-328 638	-328 638
Utgående ackumulerad avskrivning	-328 638	-328 638
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	463	1 159
Transaktionskonto	162 793	125 711
Borgo räntekonto	394 907	324 235
Summa	558 164	451 106

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	9 975	0
Summa	9 975	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,55 %	513 000	525 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,55 %	1 387 503	1 408 931
Handelsbanken	2029-03-01	2,91 %	5 107 133	5 192 849
Summa			7 007 636	7 126 780
Varav kortfristig del			1 986 219	7 126 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 411 916 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	163	170
Uppl kostn el	3 676	3 172
Uppl kostnad Värme	34 364	34 315
Uppl kostn räntor	11 972	18 071
Uppl kostn vatten	6 692	7 021
Uppl kostnad Sophämtning	5 348	4 572
Uppl kostnad arvoden	2 997	2 997
Förutbet hyror/avgifter	110 331	111 085
Summa	175 543	181 403

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 536 000	8 536 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Johan Bertil William Hansson
Ordförande

Lou-Lou Pettersson
Styrelseledamot

Sara Elisabet Maria Nathanaelsson
Styrelseledamot

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

Göran Olsson
Internrevisor

Jakob Sjövall
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 21:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 15:46

DOCUMENT ID:

rylH7tDoR-I

ENVELOPE ID:

H1SXYvoCZg-rylH7tDoR-I

DOCUMENT NAME:

Brf Verkstadsklubben 23, 716418-2110 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

929f1ea9d85a389e4b10ffce37b61ca0e9ad5387d08349
06f6a774ac0a696f6ae2b0e21425648fc47b803e710a4f2
8a8ad7c09f29300fca0d768e21c12f6fae6

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. LOU-LOU PETTERSSON loulou.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:35 08.05.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.205.176
2. Johan Bertil William Hansson johanbhansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 22:12 08.05.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.224.118
3. SARA ELISABET MARIA NATHANAELSSON saranathanaelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:01 10.05.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.206.51
4. JAKOB CARL SJÖVALL jakob.sjovall@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:02 10.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.136.87.156
5. PER GÖRAN OLSSON olsson.grasberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:24 10.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.162

* 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

Till Årsstämman i Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 23, organisationsnummer 716418-2110

Revisionsberättelse utfärdad av föreningens interna revisorer

Undertecknade av årsstämman utsedda revisorer för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 får lämna följande berättelse:

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och att förvaltningen sköts i enlighet med föreningens stadgar. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i handlingarna. I revisionen ingår också att via styrelsens protokoll granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om styrelsen eller någon ledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.

Vid vår genomgång av det samlade materialet har vi, som tidigare år, kunnat konstatera att styrelsen arbetat både med frågor som kräver en snabb handläggning och andra som har påverkan i det längre tidsperspektivet. I båda fallen anser vi att styrelsen genomgående agerat med föreningens bästa för ögonen och lyckats bibehålla en god balans mellan drift, underhåll och kostnader därför.

Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för att tillstyrka att årsstämman fastställer årsredovisningen för 2025 och att stämman beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Jakob Sjövall
Intern revisor

Göran Olsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 21:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 15:46

DOCUMENT ID:

rJIBXtDsC-x

ENVELOPE ID:

r1SXFvsC-e-rJIBXtDsC-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

6f20b8e8ddc732d4314539b32d85b35fbbce3cc1076bf6
d36bfa95f2ce6ac7506bf7ff8bf757bc6a6239a9f9f67bbc
05bcc401bc98d549303f3bf1781745e037

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAKOB CARL SJÖVALL jakob.sjovall@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2026 11:03 10.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.136.87.156
2. PER GÖRAN OLSSON olsson.grasberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2026 21:19 10.05.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.162

* 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