



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verkstaden i Nacka

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-03 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 362:5	2019	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 234 kvm och 5 kommersiella lokaler om 252 kvm. Föreningen disponerar 53 parkeringsplatser. Byggnadernas totalyta är 5 504 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Henrik Thunell	Ordförande
Marie Gunvor Helenius	Styrelseledamot
Victor Tengqvist	Styrelseledamot
Per Lang	Tjänstgörande suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Oscar Westerlund	Auktoriserad revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Elin Granlund	Revisorssuppleant	Finnhammars Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Elkraft Sverige/Nacka Energi
Parkering	Parkman
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice
Värme	Stockholm Exergi
Vatten/sophantering	Nacka vatten och avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sicklaön GA:174, med en andel på 43.75%.

Samfälligheten förvaltar innegård delad av Brf Verkstaden i Nacka, Brf Fabriken i Nacka och Brf Magasinet i Nacka. Ovan föreningar har även Sicklaön GA:173, det gemensamma garage i två plan som finns i botten- och källarplan i Brf Verkstaden i Nacka's fastighet. Brf Verkstaden i Nacka's andel av GA:173 är 60.98%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fr.o.m 1:a januari 2025 förvaltas ekonomin av SBC. Under året har ett av föreningens lån, motsvarande cirka en fjärdedel av den totala lånevolymen, omförhandlats vilket medför en uppskattad minskning av räntekostnaderna om cirka 250 tSEK per år.

Förändringar i avtal

Bytt fastighetsförsäkring från Brandkontoret till Gjensidige.

Övriga uppgifter

2-års besiktningen som genomfördes under våren 2025 har dragit ut på tiden. Det finns en del anmärkningar på gemensamma delar och lägenheter som är kvar för Besqab att åtgärda. Styrelsen har en god dialog med Besqab.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 599 874	6 714 785	3 527 085
Resultat efter fin. poster	-4 479 250	-4 906 258	-3 146 977
Soliditet (%)	78	78	78
Yttre fond	542 943	332 536	122 129
Taxeringsvärde	226 849 000	214 363 000	130 363 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	1 027	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	80	75
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 636	14 694	14 751
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 918	13 973	14 027
Sparande / kvm totalyta, kr	140	81	-6
Elkostnad / kvm totalyta, kr	126	110	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	74	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	103	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	220	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	4,36	2,65
Räntekänslighet (%)	14,44	16,26	30,02

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 511 628 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

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 3 823 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	290 100 000	-	-	290 100 000
Fond, yttre underhåll	332 536	-	210 407	542 943
Balanserat resultat	-3 479 513	-4 906 258	-210 407	-8 596 178
Årets resultat	-4 906 258	4 906 258	-4 479 250	-4 479 250
Eget kapital	282 046 765	0	-4 479 250	277 567 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 385 771
Årets resultat	-4 479 250
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 407
Totalt	-13 075 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	6 800
Balanseras i ny räkning	-13 068 628

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	6 599 875	6 583 616
Övriga rörelseintäkter	3	0	131 169
Summa rörelseintäkter		6 599 875	6 714 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 452 187	-2 327 166
Övriga externa kostnader	9	-204 582	-465 732
Personalkostnader	10	-112 500	-117 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 240 328	-5 335 945
Summa rörelsekostnader		-8 009 596	-8 246 243
RÖRELSERESULTAT		-1 409 722	-1 531 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 170	-1 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 075 698	-3 373 483
Summa finansiella poster		-3 069 529	-3 374 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 479 250	-4 906 258
ÅRETS RESULTAT		-4 479 250	-4 906 258

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	353 742 092	358 982 420
Pågående projekt	13	153 825	0
Summa materiella anläggningstillgångar		353 895 917	358 982 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		353 895 917	358 982 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 029	149 947
Övriga fordringar	14	1 379 637	1 043 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	211 452	87 723
Summa kortfristiga fordringar		1 619 118	1 280 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	368 182
Summa kassa och bank		0	368 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 619 118	1 648 862
SUMMA TILLGÅNGAR		355 515 035	360 631 282

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		290 100 000	290 100 000
Fond för yttre underhåll		542 943	332 536
Summa bundet eget kapital		290 642 943	290 432 536
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 596 178	-3 479 513
Årets resultat		-4 479 250	-4 906 258
Summa ansamlad förlust		-13 075 428	-8 385 771
SUMMA EGET KAPITAL		277 567 515	282 046 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	57 006 000	57 606 000
Summa långfristiga skulder		57 006 000	57 606 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 600 000	19 300 000
Leverantörsskulder		111 592	143 267
Skatteskulder		202 120	675 260
Övriga kortfristiga skulder		195 910	212 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	831 898	647 522
Summa kortfristiga skulder		20 941 520	20 978 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 515 035	360 631 282

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 409 722	-1 531 458
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 240 328	5 335 945
	3 830 606	3 804 487
Erhållen ränta	6 170	-1 317
Erlagd ränta	-3 077 572	-3 381 469
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	759 204	421 701
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 317	100 727
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-335 123	-204 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 763	318 379
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-153 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 825	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-93 062	18 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 403 487	1 385 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 310 426	1 403 487

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verkstaden i Nacka 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, 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:

Stomme och grund	0,83 - 4,00 %
Stamledningar VA	1,67 %
El	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Styr & övervakning	5,00 %
Restpost	2,00 %

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

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 786 740	4 729 767
Årsavgifter övriga objekt	0	31 200
Hysesintäkter lokaler	69 024	0
Hysesintäkter lokaler, moms	518 484	578 388
Hysesintäkter förråd	38 440	0
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	13 000
Deb. fastighetsskatt, moms	51 552	43 896
Bredband moms	12 000	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	502 974	491 874
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	425	0
Varmvatten, moms	141 625	181 460
El, moms	374 141	474 269
Elintäkter laddstolpe moms	33 531	0
Avfallshantering	1 500	0
Avfallshantering, moms	6 000	0
Gemensamhetslokal	2 500	0
Nycklar/lås vidarefakturering	11 895	0
Påminnelseavgift	1 140	0
Dröjsmålsränta	223	0
Pantsättningsavgift	17 052	0
Överlåtelseavgift	19 110	0
Administrativ avgift, moms	294	0
Administrativ avgift	1 421	0
Andrahandsuthyrning	9 800	39 632
Öres- och kronutjämnning	3	130
Summa	6 599 875	6 583 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	131 169
Summa	0	131 169

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	58 179	192 793
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 150	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 634	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 182	20 548
Städning enligt avtal	71 545	97 074
Städning utöver avtal	4 890	0
Besiktningar	8 875	20 489
Hissbesiktning	6 250	0
Bevakning	0	4 038
Gemensamma utrymmen	5 028	0
Garage/parkering	14 984	0
Serviceavtal	48 270	0
Serviceavtal, hissar	49 455	43 020
Mattvätt/Hyrmattor	18 336	0
Förbrukningsmaterial	102	0
Summa	298 880	377 961

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	67 156	0
Ventilation	17 283	0
Elinstallationer	6 424	0
Hissar	32 660	0
Summa	123 523	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	18 701
Dörrar och lås	6 800	0
Summa	6 800	18 701

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	693 350	607 663
Uppvärmning	288 368	405 097
Vatten	501 045	565 142
Sophämtning/renhållning	135 551	143 096
Summa	1 618 314	1 720 998

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 611	96 046
Kabel-TV	47 434	0
Bredband	169 134	0
Samfällighetsavgifter	0	9 830
Fastighetsskatt	98 490	103 630
Summa	404 669	209 506

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	365	0
Tele- och datakommunikation	4 161	294 468
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 612	39 625
Styrelseomkostnader	1 676	0
Föreningskostnader	2 738	10 961
Förvaltningsarvode enl avtal	86 850	112 006
Överlåtelsekostnad	26 652	0
Pantsättningskostnad	28 384	0
Administration	5 972	8 673
Bostadsrätterna Sverige	7 660	0
Summa	204 582	465 732

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	22 500	27 400
Summa	112 500	117 400

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 051 077	3 362 054
Dröjsmålsränta	149	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	24 472	11 429
Summa	3 075 698	3 373 483

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	367 431 000	367 431 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	367 431 000	367 431 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 448 580	-3 112 635
Årets avskrivning	-5 240 328	-5 335 945
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 688 908	-8 448 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	353 742 092	358 982 420
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 800 000</i>	<i>87 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 600 000	157 000 000
Taxeringsvärde mark	52 249 000	57 363 000
Summa	226 849 000	214 363 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	153 825	0
Summa pågående arbeten	153 825	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	694	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	68 517	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 705
Transaktionskonto	714 240	1 035 305
Borgo räntekonto	596 186	0
Summa	1 379 637	1 043 010

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 111	0
Förutbet försäkr premier	33 250	0
Förutbet kabel-TV	14 082	0
Förutbet bredband	39 842	0
Upplupna intäkter	91 167	0
Övr förutb kostn uppl int	0	87 723
Summa	211 452	87 723

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	4,44 %	19 300 000	19 300 000
SEB	2027-04-28	4,35 %	18 706 000	19 006 000
SEB	2029-04-28	2,91 %	19 300 000	19 300 000
SEB	2028-04-28	3,65 %	19 300 000	19 300 000
Summa			76 606 000	76 906 000
Varav kortfristig del			19 600 000	19 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 106 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 486	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 414	0
Uppl kostn el	89 978	0
Uppl kostnad Värme	31 998	0
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	0
Uppl kostn räntor	35 884	37 758
Uppl kostn vatten	44 570	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 879	0
Förutbet hyror/avgifter	459 589	452 739
Övriga uppl kostn och förutb int	110 100	157 025
Summa	831 898	647 522

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 431 000	77 431 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 3%, höjning av pris för varmvatten och el med 10%. Börjar gälla för mars månad 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Nacka

Andreas Henrik Thunell
Ordförande

Marie Gunvor Helenius
Styrelseledamot

Per Lang
Tjänstgörande suppleant

Victor Tengqvist
Styrelseledamot

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

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:04

DOCUMENT ID:

SklqujEyCZI

ENVELOPE ID:

BJ9us4kCZx-SklqujEyCZI

DOCUMENT NAME:

Brf Verkstaden i Nacka, 769628-4186 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f1c443871ac2c76e560293446bba1ce9cd8869a20f27f4
1621a694d4b71495714bb6196cfe4e3340600db3f7f16d
0443b34e3d34b8883c9b04b09304c80c0f36

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. VICTOR TENGVIST victor.tengqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:10 29.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.199
2. Andreas Henrik Thunell a.h.thunell@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:25 29.04.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 185.117.107.22
3. Per Ove Waldemar Lang per.lang@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:01 29.04.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.126.189
4. MARIE GUNVOR HELENIUS heleniusmarie@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:04 30.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.161
5. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:50 30.04.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.35.146

* 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 Brf Verkstaden i Nacka
Org.nr 769628-4186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstaden i Nacka för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstaden i Nacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Upplands Väsby

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:04

DOCUMENT ID:

r1x9ui4kCbg

ENVELOPE ID:

SycOoNk0Wl-r1x9ui4kCbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Verkstaden i Nacka 2025.pdf
3 pages

SHA-512:

f15a4a547f481639e1fdefd264cebf160e4082ec8ea3f3f3
edfe5b10e6214da6d6995526521ed3b2332d32d0e7ad4
1612f8df2769ffe539b1c1a10203d97fe96

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Lars Erik Westerlund	Signed	30.04.2026 11:49	eID	Swedish BankID
oscar.westerlund@finnhadmars.se	Authenticated	30.04.2026 11:48	Low	IP: 62.20.35.146

* 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