

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Tygverkstaden**  
769634-3545

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tygverkstaden, 769634-3545, med säte i Gotlands Län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-30.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter och på detta sätt se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som utförs på fastigheten.

Föreningen äger fastigheten Gotland Visby Kolgården 11 med adressen Artillerigatan 23. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och är frivilligt registrerat för moms då det bedrivs momspliktig uthyrning av lokaler i en av bostadsrätterna. Föreningen upplåter plats för en mast samt individuell debitering av el är också en momspliktig del av föreningens intäkter. Att föreningen är frivilligt momsregisterad medför att föreningen får tillbaka en del av den moms som föreningen betalar på sina driftskostnader.

### Fastigheten

Byggnadsyta: 1 395 kvm  
Byggnadsår: Troligtvis 1930-tal  
Ombyggnadsår: 2020 då den totalredoverades  
Markareal: 5 852 kvm

Fördelning av lägenheter  
7 st 4 rok 109-120 kvm/st  
2 st 3 rok 78 kvm/st  
2 st 1 rok 44 kvm/st  
1 Gavellägenhet + vind 364 kvm

Utöver byggnaden så finns gemensamhetsanläggningar i form av parkeringsplatser och en poolanläggning. Kostnaden för driften av poolen delas mellan fastigheterna Visby Kolgården 11 och Visby Kolgården 13 som ägs av Brf Visby K-gården 13. Ett nytt avtal angående fördelningen av kostnader för parkering och pool har signerats under 2023. Brf Tygverkstaden står framöver för 1/7 av kostnader för underhåll av parkeringen och 20% av kostanderna för alla omkostnader för poolen.

### Teknisk status

Föreningen har ingen underhållsplan. Byggnaderna är helt nyrenoverade och något underhållsbehov bör inte föreligga inom de närmaste åren. Årlig avsättning till underhållsfond har ännu inte påbörjats.

### Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Leverantör	Tjänst
GEAB	El och fjärrvärme
Kokoloko	Städning av trapphus
Lyanders Fastighetservice	Gräsklippning och snöröjning mm
Ragn-Sells	Återvinning
Region Gotland	Vatten, avlopp och sopor
Skattegården Redovising AB	Ekonomisk förvaltning
Tele2	TV och internet

## Styrelse

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Valda personer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gate	Ordförande	2024
Cora Juniwik	Ledamot	2025
Freddy Stiermelov	Ledamot	2024
Heidi Wadenborg	Ledamot	2025
Thererse Jakobsson	Ledamot	2024
Erik Brunner	Revisor	2024

Föreningen höll stämma 2023-05-24 och det var 9 andelar representerade.  
Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under 2023.

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 17 personer och vid årets slut till 16. Ingen överlåtelse av hel andel har skett under året (få var det 4 överlåtelser)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har tre amorteringsfria lån om totalt 18 mkr i SEB och räntan har i genomsnitt varit 4,64% under året som gått. Amorteringsfriheten upphör 2025-04-30 då banken kommer att göra en ny bedömning görs. Då föreningens samtliga lån har slutbetalningsdag 240628 har de redovisats som kort skuld i årsredovisningen men kommer att förlängas i enlighet enligt uppgift ifrån banken.

Inför och under året har flera avgiftshöjningar skett om totalt 47,6%. Styrelsen har även i år haft fokus på ränteläget och ekonomi.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

Bostadsrätterna tilltärdes under sommaren 2020.

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Nettoomsättning	1 405	1 042	917	509	
Resultat efter finansiella kostnader	-577	-826	-632	-141	-22
Balansomslutning	64 105	64 379	65 391	66 628	36 279
Eget kapital	45 472	46 049	46 864	47 497	-
Soliditet %	70,9	71,5	71,7	71,3	-
Likviditet % (lån som skrivs om ej med)	113	114	109	120	
Årsavgift / kvm (årsnitt)	897	644	620		
Skuldsättning yta / kvm	12 903	13 249	13 249		
Sparande / kvm	26				
Räntekänslighet (aktuell årsavg)	12				
Energikostnader / kvm	243	214			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86				

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obesktade reserver)) / Totala tillgångar.

### Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Dvs jfr omsättningstillgångar med kortfristiga skulder

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

### Skuldsättning

Totalt räntebärande skulder per kvm av total bostadsrättsyta

Sparande / kvm

Årets resultat + årets avskrivningar + summa av kostandsfört/planerat underhåll / bostadsrättsyta

*Räntekänslighet*

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från årsavgifter

*Energikostnader:*

Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsrättsytan

Årsavgiftens andel i procent av totalarörelseintäkter

Årsavgifter / totala intäkter

**Styrelsens kommentar till årets förlust**

Underskottet med 577 345 kr beror bl.a på rådande ränteläge. Styrelsen har höjt avgifterna väsentligt under 2023 detta har inte slagit igenom fullt ut än.

Resultatet är belastat med planenliga avskrivningar med 614 749 kr vilka inte påverkar föreningens likvida medel.

**Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Avsättning underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	47 640 482		-1 590 805
Årets resultat			-577 345
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 640 482</b>		<b>-2 168 150</b>

**Förslag till disposition av föreningens förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 168 150, disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för fastighetens underhåll skall enligt stadgarna ske enligt upprättad underhållsplan för fastigheten. Någon underhållsplan har ej upprättats. Någon avsättning till fond för underhåll görs inte detta år utan ansamlad förlust balanseras i ny räkning enligt nedan.

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	-2 168 150
<b>Summa</b>	<b>-2 168 150</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 404 996	1 042 477
Övriga rörelseintäkter	3	45 909	5 205
		<u>1 450 905</u>	<u>1 047 682</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader för fastighet	4	-504 122	-760 173
Övriga externa kostnader	5	-72 537	-79 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 749	-614 749
<b>Rörelseresultat</b>		<u>259 497</u>	<u>-407 102</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-836 841	-418 451
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-577 344</u>	<u>-825 553</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-577 344</u>	<u>-825 553</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-577 344</b></u>	<u><b>-825 553</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	63 311 028	63 918 362
Nedlagda kostnader pool annans fastighet	7	54 552	58 967
<i>Inventarier</i>	8	23 250	26 250
		<u>63 388 830</u>	<u>64 003 579</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>63 388 830</u>	<u>64 003 579</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		309 592	43 679
Skattefordringar		34 001	2 936
Förutbetalda försäkringskostnader		20 885	22 962
		<u>364 478</u>	<u>69 577</u>
<b><i>Bankmedel</i></b>		351 570	306 288
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>716 048</u>	<u>375 865</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>64 104 878</u>	<u>64 379 444</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 640 482	47 640 482
		<u>47 640 482</u>	<u>47 640 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 590 805	-765 253
Årets resultat		-577 344	-825 553
		<u>-2 168 149</u>	<u>-1 590 806</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>45 472 333</u>	<u>46 049 676</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		35 692	25 605
Skuld fastighetsskatt/fastighetsavgift		-	54 605
Övriga kortfristiga skulder		17 157	4 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	579 696	245 079
		<u>18 632 545</u>	<u>18 329 768</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>64 104 878</u>	<u>64 379 444</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelsereslutat		259 497	-407 102
Justering för bokförda avskrivningar		614 749	614 749
Erlagd ränta		-836 841	-418 451
		<u>37 405</u>	<u>-210 804</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>37 405</b>	<b>-210 804</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av Kundfordringar		-265 913	167 957
Ökning(-)/Minskning (+) av Övriga fordringar		-28 987	-6 250
Ökning(+)/Minskning (-) av Leverantörsskulder		10 087	2 040
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		292 690	-180 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 282</b>	<b>-227 174</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		18 000 000	18 000 000
Amortering av lån		-18 000 000	-18 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>45 282</b>	<b>-227 174</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>306 288</b>	<b>533 462</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>351 570</b>	<b>306 288</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Latent skatt beräknas ej på uppskrivet fastighetsvärde 22 411 000 kr.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

	År
Byggnader	40-150

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 150 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år

Årets avskrivning på 607 333 kr på byggnad avviker mot ekonomisk plan med 69 035 kr då föreningen redovisar enligt K3 regelverket. Detta har dock ingen påverkan på föreningens ekonomiska ställning.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	980 789	664 448
Årsavgift gavellägenhet inkl vind	269 850	182 813
Hyra mast	26 937	24 789
Fakturerad el	116 318	155 416
Extra parkeringskort mm	7 200	15 011
Vidarefakturerade kostnader sotning	3 901	
<b>Summa</b>	<b>1 404 995</b>	<b>1 042 477</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	42 443	
Överlåtelseavgifter	2 416	3 728
Pantsättningsavgifter	1 050	1 477
<b>Summa</b>	<b>45 909</b>	<b>5 205</b>

## Not 4 Driftskostnader fastighet

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	50 230	103 567
Städ	11 065	16 492
Reparation och underhåll	4 746	14 653
TV internet	9 609	9 215
El	138 788	219 546
Fjärrvärme	122 973	130 340
Vatten och avlopp	76 984	97 423
Sopor	67 013	61 955
Övr fastighetsomkostnader	14 425	32 392
Fastighetsförsäkringar	23 625	21 960
Fastighetsavgift/fastighetsskatt (justering av uppl kostand)	-15 336	52 629
	504 122	760 172

## Not 5 Övriga Externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	1 431	-
Programvaror	4 754	2 426
Revision	7 157	7 157
Redovisning	55 581	67 007
Bankkostnader	2 648	2 623
Föreningsstämma	966	649
<b>Summa</b>	<b>72 537</b>	<b>79 862</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början byggnader	46 010 093	46 010 093
-Vid årets början mark	19 426 602	19 426 602
Vid årets slut	65 436 695	65 436 695
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 518 333	-910 999
-Årets avskrivning	-607 334	-607 334
Vid årets slut	-2 125 667	-1 518 333
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>63 311 028</b>	<b>63 918 362</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	43 025 695	43 025 695
Ackumulerade uppskrivningar	22 411 000	22 411 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 436 695</b>	<b>65 436 695</b>
Taxeringsvärde	32 183 000	32 183 000
Varav byggnad	28 000 000	28 000 000

## Not 7 Nedlagda utgifter för pool på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	65 221	65 221
Vid årets slut	65 221	65 221
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 254	-1 839
-Årets avskrivning	-4 415	-4 415
Vid årets slut	-10 669	-6 254
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 552</b>	<b>58 967</b>

## Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 000	30 000
	30 000	30 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 750	-750
-Årets avskrivning	-3 000	-3 000
	-6 750	-3 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 250</b>	<b>26 250</b>

## Not 9 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån SEB Akutell ränta 4,90% (få 3,56%) tom 28 juni	6 000 000	6 000 000
Lån SEB Akutell ränta 4,90% (få3,56%) tom 28 juni	6 000 000	6 000 000
Lån SEB Akutell ränta 4,90% (få 3,56%) tom 28 juni	6 000 000	6 000 000
<b>Summa låneskulder</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Föreningens lån som skall villkorsändras under 2024 redovisas som kort skuld.

## Ställda säkerheter för fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	48 131	19 582
Förutbetalda bostadsrättsavgifter kommande år	464 152	155 187
Fastighetsskötsel	24 899	16 103
El och fjärrvärme	32 514	38 989
Bokslut och revision	10 000	15 218
	<b>579 696</b>	<b>245 079</b>

## Underskrifter

Visby 2024-05-



Johan Gate  
Styrelseordförande



Cora Juniwik  
Styrelseledamot

Freddy Stiernelov  
Styrelseledamot

Heidi Wadenborg  
Styrelseledamot



Therese Jakobsson  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2024



Erik Brunner  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tygverkstaden org nr 769634-3545.

Jag ha reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf Tygverkstaden avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

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

Visby 2023-05-08



Erik Brunner