

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tygverkstaden

769634-3545

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

Innehållsförteckning:	Sida
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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 totalrenoverades
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 kostnaderna 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

GEAB
Kokoloko
Lyanders Fastighetsservice
Ragn-Sells
Region Gotland
Skattegården Redovisning AB
Tele2

Tjänst

El och fjärrvärme
Städning av trapphus
Gräsklippning och snöröjning mm
Återvinning
Vatten, avlopp och sopor
Ekonomisk förvaltning
TV och internet

Styrelse

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Valda personer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Gate	Ordförande	2026
Cora Juniwik	Ledamot	2025
Alma Broström	Ledamot	2026
Heidi Wadenborg	Ledamot	2025
Therese Jakobsson	Ledamot	2026
Erik Brunner	Revisor	2025

Föreningen höll stämma 2024-05-29 och det var 8 andelar representerade.
Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under 2024 samt en föreningsdag 15 oktober.

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

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 4,33 % under året som gått. Ett av föreningens lån har förlängningsdatum 250628 och redovisas som kort skuld i årsredovisningen men kommer att förlängas enligt uppgift ifrån banken.

1 januari 2024 ökade månadsavgiften med 10%. Till första januari 2025 sänktes den med 5%. Styrelsen har även i år haft fokus på ränteläget och ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

Bostadsrätterna tillträdde under sommaren 2020.

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Nettoomsättning	1 634	1 405	1 042	917	509
Resultat efter finansiella kostnader	-322	-577	-826	-632	-141
Balansomslutning	63 461	64 105	64 379	65 391	66 628
Eget kapital	45 150	45 472	46 049	46 864	47 497
Soliditet %	71,1	70,9	71,5	71,7	71,3
Likviditet % (lån som skrivs om ej med)	97	113	114	109	120
Årsavgift / kvm (2024)	1 062	897	644	620	
Skuldsättning yta / kvm	12 903	12 903	13 249	13 249	
Sparande / kvm	209	26			
Räntekänslighet (aktuell årsavg 25)	13	12			
Energikostnader / kvm	257	243	214		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	86			

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade 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

Σ B.

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 322 782 kr beror bl.a på rådande ränteläge och något högre avskrivningar än i den ekonomiska planen. Styrelsen har höjt avgifterna väsentligt under 2023 och 2024 för att få ekonomin i balans.

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		-2 168 150
Årets resultat			-322 782
Vid årets slut	47 640 482		-2 490 932

Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 490 932, 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	-2 490 932
Summa	-2 490 932

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

S. B.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 634 460	1 404 996
Övriga rörelseintäkter	3	2 006	45 909
		1 636 466	1 450 905
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader för fastighet	4	-511 124	-504 122
Övriga externa kostnader	5	-64 731	-72 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 749	-614 749
Rörelseresultat		445 862	259 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 852	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 496	-836 841
Resultat efter finansiella poster		-322 782	-577 344
Resultat före skatt		-322 782	-577 344
Årets resultat		-322 782	-577 344

E.B.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 703 694	63 311 028
Nedlagda kostnader pool annans fastighet	7	50 137	54 552
Inventarier	8	20 250	23 250
		<u>62 774 081</u>	<u>63 388 830</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 774 081</u>	<u>63 388 830</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 690	309 592
Skattefordringar		33 504	34 001
Förutbetalda försäkringskostnader		52 891	20 885
		<u>157 085</u>	<u>364 478</u>
Bankmedel		<u>530 060</u>	<u>351 570</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>687 145</u>	<u>716 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 461 226</u>	<u>64 104 878</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 640 482	47 640 482
		47 640 482	47 640 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 168 150	-1 590 805
Årets resultat		-322 782	-577 344
		-2 490 932	-2 168 149
Summa eget kapital		45 149 550	45 472 333
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	-
		12 000 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		65 096	35 692
Skuld fastighetsskatt/fastighetsavgift		-	-
Övriga kortfristiga skulder		5 747	17 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	240 833	579 696
		6 311 676	18 632 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 461 226	64 104 878

Σ 8.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		445 861	259 497
Justering för bokförda avskrivningar		614 749	614 749
Erlagd ränta		-772 496	-836 841
Erhållen ränta		3 853	-
		<u>291 967</u>	<u>37 405</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		291 967	37 405
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av Kundfordringar		238 902	-265 913
Ökning(-)/Minskning (+) av Övriga fordringar		-31 509	-28 987
Ökning(+)/Minskning (-) av Leverantörsskulder		29 404	10 087
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-350 273	292 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178 491	45 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		18 000 000	18 000 000
Amortering av lån		-18 000 000	-18 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		178 491	45 283
Likvida medel vid årets början		351 569	306 288
Likvida medel vid årets slut		530 060	351 571

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 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

Byggnader

År

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 162 328	980 789
Årsavgift gavellägenhet inkl vind	319 798	269 850
Hyra mast	28 366	26 937
Fakturerad el	117 669	116 318
Extra parkeringskort mm	6 300	7 200
Vidarefakturerade kostnader sotning		3 901
Summa	1 634 461	1 404 995

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd		42 443
Överlåtelseavgifter	1 433	2 416
Pantsättningsavgifter	573	1 050
Summa	2 006	45 909

Not 4 Driftskostnader fastighet

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	24 686	50 230
Städ	5 429	11 065
Reparation och underhåll	15 752	4 746
TV internet	10 388	9 609
El	141 628	138 788
Fjärrvärme	139 180	122 973
Vatten och avlopp	78 596	76 984
Sopor	56 194	67 013
Övr fastighetsomkostnader	-	14 425
Fastighetsförsäkringar	19 712	23 625
Fastighetsavgift/fastighetsskatt (justering av uppl kostnad)	19 559	-15 336
	511 124	504 122

Not 5 Övriga Externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	-	1 431
Programvaror	6 382	4 754
Förbrukningsmaterial	766	
Revision	7 157	7 157
Redovisning	45 680	55 581
Bankkostnader	3 064	2 648
Övr förvaltningskostnader	800	
Föreningsstämma	882	966
Summa	64 731	72 537

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 125 667	-1 518 333
-Årets avskrivning	-607 334	-607 334
Vid årets slut	-2 733 001	-2 125 667
Redovisat värde vid årets slut	62 703 694	63 311 028
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 025 695	43 025 695
Akkumulerade uppskrivningar	22 411 000	22 411 000
Redovisat värde vid årets slut	65 436 695	65 436 695
Taxeringsvärde	32 183 000	32 183 000
Varav byggnad	28 000 000	28 000 000

Not 7 Nedlagda utgifter för pool på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	65 221	65 221
Vid årets slut	65 221	65 221
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 669	-6 254
-Årets avskrivning	-4 415	-4 415
Vid årets slut	-15 084	-10 669
Redovisat värde vid årets slut	50 137	54 552

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 000	30 000
	30 000	30 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 750	-3 750
-Årets avskrivning	-3 000	-3 000
	-9 750	-6 750
Redovisat värde vid årets slut	20 250	23 250

Not 9 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån SEB aktuell ränta 3,01% (få 4,90%) tom 270928	6 000 000	6 000 000
Lån SEB aktuell ränta 3,89% (få 4,90%) tom 250628	6 000 000	6 000 000
Lån SEB aktuell ränta 3,00% (få 4,90%) tom 260328	6 000 000	6 000 000
Summa låneskulder	18 000 000	18 000 000

Varav kortfristig del		
Lån SEB		6 000 000
Lån SEB som ska förlängas 2025	6 000 000	6 000 000
amortering kommer att ske med 200 000 kr		
Lån SEB		6 000 000
Summa kortfristig del av låneskulder	6 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	-

Föreningens lån som skall villkors ändras under kommande år samt avtalad amortering redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter för fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 523	48 131
Förutbetalda bostadsrättsavgifter kommande år	171 032	464 152
Fastighetsskötsel och poolkostnader	7 533	24 899
El och fjärrvärme	31 186	32 514
Bokslut och revision	12 559	10 000
	240 833	579 696

Underskrifter

Visby 2025-04-08



Johan Gate
Styrelseordförande



Cora Juniwik
Styrelseledamot



Alma Broström
Styrelseledamot



Heidi Wadenborg
Styrelseledamot



Therese Jakobsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2025.



Erik Brunner
Revisor

E.B.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tygverkstaden org nr 769634-3545.

Jag ha reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf Tygverkstaden avseende räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2025-04-16



Erik Brunner