



Välkommen till årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

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 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KONSTSMIDET 2	1943	Stockholm

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1943

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 61 bostadsrätter om totalt 3 448 kvm och 5 lokaler om 570 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4018 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Revisorer

Magnus Prööm	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Daniel Gamvik	Intern revisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte av tryckhållningskärl för värme och reglercentral i UC
Utbyte golvbrunnar
Ny UH-plan (2023-2072)
- 2022-2023** ● Installation avfallskärl för matavfall
Byte av branddörr nere i källaren till Hybrid - Utrede 2022
- 2022** ● Avgasaren installerad och driftsatt UC - Värmecentral
Byte av galler entrédörrar
Installation av soptunnor utanför fastigheten
Byte av brunn i restaurang Hybrid
Relining av samlingsrör restaurang Hybrid + pizzeria Mozart
Byte av samtliga brunnar restaurang Hybrid
Påbyggnad av nätverksmaster på taket via Telenor, telia, tele2
- 2021-2022** ● Brandsläckare och övrig brandskydd har installerats i fastigheten
- 2021** ● Plantering av Tujor/Häck - Trädgårdsarbete
Besiktning av stammar och våtutrymme och åtgärder - Besiktning stam/brunnar Hybrid + Mozart
- 2019-2020** ● Byte av stamventiler
- 2019** ● Ramper till sopnedkast
- 2018** ● Ny torktumlare port 2
Takreovering
Pizzerian har fått ny ytterdörr + källardörr
Takreovering
Ny tvättmaskin & torktumlare port 8
- 2017-2018** ● Byte ventilation Hybrid + Pizza-huset
- 2017** ● Stambyte i källaren hela huset
- 2016** ● Säkerhetsdörrar på restaurangen och lokal på södra sidan - totalt 5 st dörrar

2015	● Målning utomhus Stamspolning i samtliga lgh Installation av fiber 1000/1000
2014-2015	● Byte av fönster och balkongdörrar
2014	● Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd Anlagt uteplats port 4
2013	● Installation av fjärrvärme
2003-2005	● Elstambyte Rörstambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen fått tillbaka hyresrätten som planeras göras om till en bostadsrätt.

Ny underhållsplan har upprättats för perioden 2023-2072.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 910 737	2 936 146	2 895 536	2 814 940
Resultat efter fin. poster	-490 030	-839 890	204 006	426 838
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 169 313	1 993 051	1 828 654	1 115 453
Taxeringsvärde	76 859 000	76 859 000	66 556 000	66 556 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 813	4 846	4 920	4 952
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 097	4 128	4 188	4 215
Sparande per kvm totalyta, kr	-41	93	157	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	144	153	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	211	206	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,51	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -121 379 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Förlusten består till största delen av oväntade juridiska kostnader i samband med hyreslägenheten samt överlåtelse av lokalhyresavtal.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	156 700	-	-	156 700
Upplåtelseavgifter	721 500	-	-	721 500
Aktiekapital	850	-	-	850
Fond, yttre underhåll	1 993 051	-853 251	1 029 513	2 169 313
Balanserat resultat	-8 737 411	13 361	-1 029 513	-9 753 563
Årets resultat	-839 890	839 890	-490 030	-490 030
Eget kapital	-6 705 200	0	-490 030	-7 195 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 724 050
Årets resultat	-490 030
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 029 513
Totalt	-10 243 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 330
Balanseras i ny räkning	-10 236 263

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 910 737	2 936 146
Övriga rörelseintäkter	3	41 230	13 635
Summa rörelseintäkter		2 951 967	2 949 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 783 474	-2 570 234
Övriga externa kostnader	9	-694 491	-466 786
Personalkostnader	10	-146 458	-162 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 320	-361 319
Summa rörelsekostnader		-2 985 744	-3 561 294
RÖRELSERESULTAT		-33 777	-611 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 058	4 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-477 311	-233 242
Summa finansiella poster		-456 253	-228 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-490 030	-839 890
ÅRETS RESULTAT		-490 030	-839 890

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 949 066	8 310 386
Maskiner och inventarier	13	-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 949 065	8 310 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 952 565	8 313 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		282 139	39 339
Övriga fordringar	15	1 872 574	2 376 761
Summa kortfristiga fordringar		2 154 713	2 416 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 154 715	2 416 102
SUMMA TILLGÅNGAR		10 107 281	10 729 988

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		850	850
Medlemsinsatser		878 200	878 200
Fond för yttre underhåll		2 169 313	1 993 051
Summa bundet eget kapital		3 048 363	2 872 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 753 563	-8 737 411
Årets resultat		-490 030	-839 890
Summa fritt eget kapital		-10 243 593	-9 577 301
SUMMA EGET KAPITAL		-7 195 230	-6 705 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 010 203	4 610 004
Summa långfristiga skulder		9 010 203	4 610 004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 450 250	12 059 029
Leverantörsskulder		183 239	209 051
Övriga kortfristiga skulder		163 979	78 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	494 840	478 526
Summa kortfristiga skulder		8 292 308	12 825 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 107 281	10 729 988

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 777	-611 514
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	361 320	361 319
	327 543	-250 195
Erhållen ränta	21 058	4 866
Erlagd ränta	-456 626	-206 400
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 025	-451 729
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 344	-22 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 218	4 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-294 151	-469 870
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-208 580	-158 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 580	-158 580
ÅRETS KASSAFLÖDE	-502 731	-628 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 359 602	2 988 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 856 871	2 359 602

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 193 168	2 186 226
Hysesintäkter bostäder	11 792	35 376
Hysesintäkter lokaler, moms	587 399	642 935
Deb. fastighetsskatt, moms	37 156	0
Bredband moms	2 400	2 400
Hyror reklamplats/antennplats, moms	39 588	35 713
Övriga intäkter	250	0
Dröjsmålsränta	565	0
Pantsättningsavgift	5 775	24 633
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	7 082	8 907
Vidarefakturerade kostnader	17 685	0
Öres- och kronutjämning	-1	-44
Summa	2 910 737	2 936 146

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-1 950	13 635
Försäkringsersättning	43 180	0
Summa	41 230	13 635

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	924	8 963
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 259	12 536
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 372	69 215
Städning enligt avtal	95 969	123 304
Sotning	17 566	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 422
Brandskydd	13 353	8 122
Gemensamma utrymmen	578	22 479
Sophantering	0	26 463
Snöröjning/sandning	33 238	13 091
Serviceavtal	0	2 706
Förbrukningsmaterial	10 353	8 717
Summa	184 614	313 018

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	21 845
Bostadsrättslägenheter	15 751	0
Hyseslokaler	0	10 130
Tvättstuga	20 810	9 882
Trapphus/port/entr	0	54 663
Dörrar och lås/porttele	19 541	2 143
Övriga gemensamma utrymmen	1 347	0
VVS	39 660	9 430
Värmeanläggning/undercentral	2 456	0
Ventilation	16 121	3 457
Elinstallationer	10 286	4 019
Tak	0	3 371
Vattenskada	0	16 501
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 568
Summa	125 972	145 010

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	7 330	853 251
Summa	7 330	853 251

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	130 490	135 962
Uppvärmning	663 307	581 482
Vatten	166 539	135 827
Sophämtning/renhållning	102 953	84 927
Grovsopor	10 356	10 316
Summa	1 073 646	948 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	99 306	95 740
Självrisk	65 923	0
Bredband	89 576	81 932
Fastighetsskatt	137 108	132 768
Summa	391 913	310 440

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 590	6 576
Juridiska åtgärder	182 509	65 165
Inkassokostnader	11 516	5 300
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 022	24 367
Fritids och trivselkostnader	555	0
Föreningskostnader	33 835	8 510
Förvaltningsarvode enl avtal	261 704	254 377
Överlåtelsekostnad	7 309	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Övriga förvaltningsarvoden	29 119	0
Administration	58 691	102 491
Konsultkostnader	63 339	0
Summa	694 491	466 786

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	64 500
Lön - fastighetsskötare	50 250	59 436
Arbetsgivaravgifter	36 208	39 020
Summa	146 458	162 956

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	477 083	233 159
Dröjsmålsränta	228	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	22
Övriga räntekostnader	0	61
Summa	477 311	233 242

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 032 555	16 032 556
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 032 555	16 032 555
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 722 170	-7 360 851
Årets avskrivning	-361 320	-361 318
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 083 490	-7 722 170
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 949 066	8 310 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>697 000</i>	<i>697 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 187 000	45 187 000
Taxeringsvärde mark	31 672 000	31 672 000
Summa	76 859 000	76 859 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	405 670	405 670
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	405 670	405 670
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-405 670	-405 670
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-405 670	-405 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 365	9 482
Skattefordringar	3 340	7 680
Klientmedel	0	1 304 871
Transaktionskonto	788 695	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 872 574	2 376 761

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-20	4,51 %	2 756 250	2 856 250
Nordea	2025-11-19	4,54 %	4 624 587	4 649 171
Nordea	2024-11-26	1,39 %	4 610 004	4 634 588
Nordea	2025-11-19	4,14 %	4 469 612	4 529 024
Summa			16 460 453	16 669 033
Varav kortfristig del			7 450 250	12 059 029

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 417 553 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	8 963
Uppl kostn räntor	61 201	40 516
Uppl kostn vatten	28 522	25 700
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	365 691	363 921
Summa	494 840	478 526

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 725 000	16 725 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har fått åter besittningsrätten av lokalen vid port 10, där tidigare hyresgästen Nordic Light satt. Ny hyresgäst söks.

Underskrifter

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

Stockholm

Hampus Karlsten
Styrelseledamot

Maria Katarina Josefine Vestling
Styrelseledamot

Sanel Arnautovic
Ordförande

Wendy Reyes Panuni
Styrelseledamot

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

Daniel Gamvik
Internrevisor

KPMG AB
Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 20:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.05.2024 10:34

DOCUMENT ID:

r1bmhrpZVC

ENVELOPE ID:

rkeGnrp-4R-r1bmhrpZVC

DOCUMENT NAME:

Brf Konstsmidet nr 1, 702001-1552 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HAMPUS KARLSTEN karlstenhampus@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 11:31 27.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/05/12) IP: 90.129.218.178
2. SANEL ARNAUTOVIC weselo@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 12:50 27.05.2024 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/05) IP: 212.247.21.76
3. WENDY REYES PANUNI wendy.reyes.panuni@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:33 27.05.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/12) IP: 158.174.22.166
4. Maria Katarina Josefine Vestling Josefinevestlingbornstrom@live.se	Signed Authenticated	27.05.2024 19:12 27.05.2024 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/23) IP: 94.191.136.150
5. Magnus Prööm magnus.proom@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 20:19 28.05.2024 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/16) IP: 90.228.239.15
6. DANIEL GAMVIK daniel@gamvik.se	Signed Authenticated	28.05.2024 20:36 28.05.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/21) IP: 98.128.228.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1, org. nr 702001-1552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtloppande 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

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

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

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Daniel Gamvik
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 20:37

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.05.2024 10:34

DOCUMENT ID:

S1XnrTZVA

ENVELOPE ID:

BJz2S6ZNA-S1XnrTZVA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023, Brf Konstsmidet nr 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Prööm magnus.proom@kpmg.se	 Signed Authenticated	28.05.2024 20:20 28.05.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/16) IP: 90.228.239.15
2. DANIEL GAMVIK daniel@gamvik.se	 Signed Authenticated	28.05.2024 20:37 28.05.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/21) IP: 98.128.228.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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