

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 362:3 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna

Nacka Sicklaön GA:173, som förvaltar garaget, och GA:174, som förvaltar gården och dagvattenledningar.

Inflyttning påbörjades under kvartal 4 2022.

Fastigheten består av ca 90 lägenheter, total BOA c:a 5 234 m².

Föreningen disponerar 53 parkeringsplatser samt 5 st kommersiella lokaler, total LOA 252 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under 2024.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 284 331 000 kr.

Händelser under verksamhetsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 3 825 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-06-04:

Victor Tengqvist, ledamot

Marja Mangs, ledamot

Marie Helenius, ledamot

Yamo Mirbaz, ledamot, ordförande

Destiny Fröstad, ledamot

Suppleant har varit Gustaf Nyström och Anna Svensson.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-04:

Fahimeh Sedehi Fröberg, ledamot, ordförande

Victor Tengqvist, ledamot

Marie Helenius, ledamot

Hossein Estiri, ledamot

Stefan Fröberg, ledamot

Suppleant har varit Destiny Fröstad och Marja Mangs.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter höjdes med 5% från 2024-04-01

Föreningens säte är Nacka.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 714 785	3 527 085	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-4 906 258	-3 146 977	0	0	0
Soliditet (%)	78,20	78,4	62,5	0,4	0,5
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	373	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	72,9	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 859	10 902	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 694	14 751	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	111	46	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	30	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	220	103	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 5 234 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7 082 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	142
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	142

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	290 100 000	0	0	0	-3 269 106
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Förändring av fond för yttre underhåll			122 129		-122 129
Resultat från SBC					19 772
Årets förlust					-4 906 258
Belopp vid årets utgång	290 100 000	0	122 129	0	-8 277 721

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-3 479 513

årets förlust

-4 906 258

-8 385 771

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

210 407

i ny räkning överföres

-8 596 178

-8 385 771

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>6 714 785</u> 6 714 785	<u>3 527 085</u> 3 527 085
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-2 621 634	-1 302 684
Övriga externa kostnader	3	-171 264	-88 619
Personalkostnader	4	-117 400	-118 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 335 945</u> -8 246 243	<u>-3 112 635</u> -4 622 216
Rörelseresultat		-1 531 458	-1 095 131
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 317	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 373 483</u> -3 374 800	<u>-2 052 014</u> -2 051 846
Resultat efter finansiella poster		-4 906 258	-3 146 977
Årets resultat		<u>-4 906 258</u>	<u>-3 146 977</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	358 982 420	364 318 365
Summa materiella anläggningstillgångar		358 982 420	364 318 365
Summa anläggningstillgångar		358 982 420	364 318 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		149 947	10 633
Övriga fordringar	6	7 705	17 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 723	317 967
Summa kortfristiga fordringar		245 375	346 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 403 487	1 385 109
Summa kassa och bank		1 403 487	1 385 109
Summa omsättningstillgångar		1 648 862	1 731 211
SUMMA TILLGÅNGAR		360 631 282	366 049 576

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		290 100 000	290 100 000
Fond för yttre underhåll		332 536	122 129
Summa bundet eget kapital		290 432 536	290 222 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 479 513	-122 129
Årets resultat		-4 906 258	-3 146 977
Summa fritt eget kapital		-8 385 771	-3 269 106
Summa eget kapital		282 046 765	286 953 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	57 606 000	57 906 000
Summa långfristiga skulder		57 606 000	57 906 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 300 000	19 300 000
Leverantörsskulder		143 267	178 175
Aktuell skatteskuld		675 260	931 260
Övriga skulder	9	212 468	211 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	647 522	569 252
Summa kortfristiga skulder		20 978 517	21 190 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		360 631 282	366 049 576

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 531 458	-1 095 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 335 945	3 112 636
Erhållen ränta m.m.		-1 317	168
Erlagd ränta		-3 373 483	-2 052 014
Betald fastighetsskatt		-256 000	571 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		173 687	537 289
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-139 314	51 764 586
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		240 041	22 741 069
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-34 908	153 362
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		78 872	-121 010 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		318 378	-45 813 794
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-127 557 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-127 557 230
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		0	86 672 500
Upptagna långfristiga lån		0	77 206 000
Amortering långfristiga lån		-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	163 878 500
Förändring av likvida medel		18 378	-9 492 524
Likvida medel vid årets början		1 385 109	10 877 633
Likvida medel vid årets slut		1 403 487	1 385 109

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation,	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	4 729 767	2 571 656
	Hyror p-platser	491 874	333 801
	El- & vv-förbrukning	655 729	73 033
	Lokaler	622 284	319 295
	Övriga intäkter	215 131	229 300
		<u>6 714 785</u>	<u>3 527 085</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revision	39 625	22 167
	Förvaltning	112 006	63 734
	Bankkostnader	6 273	2 718
	Administration	13 360	0
		<u>171 264</u>	<u>88 619</u>

Not 4	Personal	2024	2023
	Löner och ersättningar	90 000	90 000
	Sociala kostnader	27 400	28 278
	Summa	<u>117 400</u>	<u>118 278</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	367 431 000	0
	Inköp	0	127 557 230
	Omklassificeringar	0	239 873 770
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>367 431 000</u>	<u>367 431 000</u>
	Ingående avskrivningar	-3 112 635	0
	Årets avskrivningar	-5 335 945	-3 112 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 448 580</u>	<u>-3 112 635</u>
	Utgående redovisat värde	358 982 420	364 318 365
	Redovisat värde byggnader	271 182 420	276 518 365
	Redovisat värde mark	<u>87 800 000</u>	<u>87 800 000</u>
		358 982 420	364 318 365

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	214 363 000	130 363 000
varav byggnader:	157 000 000	73 000 000

Not 6	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekontot	0	65
	Entreprenör	0	15 833
	Waybler	7 705	1 604
		<u>7 705</u>	<u>17 502</u>

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald moms lokalhyror	-41 366	11 382
	Upplupna intäkter el, vattenskada, garage	0	220 229
	Fastighetsförsäkring	42 798	36 129
	Bredband/Internet	50 946	50 227
	Bostadsrätterna + Hiss	<u>35 345</u>	<u>0</u>
		87 723	317 967
Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>57 606 000</u>	<u>57 906 000</u>
		57 606 000	57 906 000
	SEB 47640520 19 300 000 4,44% 2026-04-28		
	SEB 47640539 19 306 000 4,35% 2027-04-28		
	SEB 47640504 19 300 000 3,65% 2028-04-28		
Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Depositioner lokalhyresgäster	134 000	134 000
	Moms SKV	78 468	77 865
	Fastighetslån	19 300 000	19 300 000
	Förutbetald moms	<u>41 366</u>	<u>0</u>
		19 553 834	19 511 865
	SEB 47640512 19 300 000 4,59% 2025-04-28		
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntor	37 758	45 744
	Revisionsarvode	39 625	38 000
	Styrelsearvode + uppl soc avg	117 400	0
	Förutbetalda månadsavgifter	452 739	433 313
	El + Hiss	<u>0</u>	<u>52 195</u>
		647 522	569 252

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 431 000	77 431 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsårets slut har vi påbörjat 2-årsbesiktningen som kommer att vara klar till årsredovisningens färdigställande.
Nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB från 2025-01-01.

Brf Verkstaden i Nacka

Org.nr. 769628-4186

Nacka, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fahimeh Sedehi Fröberg
Styrelseledamot
Ordförande

Hossein Estiri
Styrelseledamot

Stefan Fröberg
Styrelseledamot

Marie Helenius
Styrelseledamot

Victor Tengqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.