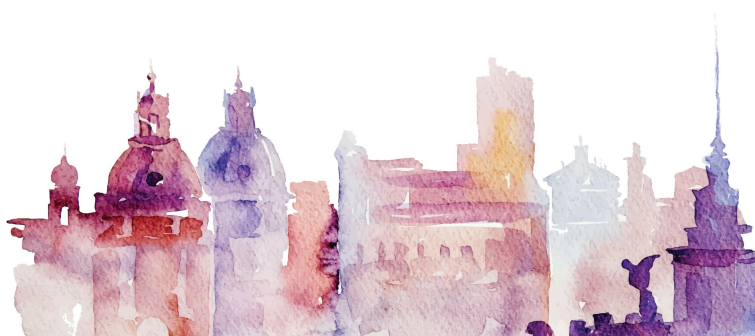


Brf Verkstadsklubben 10

Org.nr: 769633-0609

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

2
7
8
10
11

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 10, organisationsnummer 769633-0609, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan registrerades 2016-12-02.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Trygg Hansa

Styrelse

Ordförande	Mats Hedberg
Ledamot	Dan Cedfors
Ledamot	Petter Rindforth
Ledamot	Ilja Jakerson
Ledamot	Kristian Borg

Styrelsen har under året hållit 7 stycken sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-15.

Revisor

Extern	Michael Jansson
	Accountia revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Simon Jensen och Riccardo Mondolfi

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Rindögatan 26, Stockholm

Nybyggnadsår: 1938

Ombyggnadsår: 1998

Värdeår: 1938

Fastighetsbeteckning: Stockholm Verkstadsklubben 10

Aktuell underhållsplan finns ej

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²	Garage och P-platser	Antal platser
1 rok	2	83		3
2 rok	24	1 054		
3 rok	2	104	Parkering avser p-platser	
Summa	28	1 241		

Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: 29

Totalyta (m²): 1 269

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På det stora hela har det varit vanligt underhåll under 2024 men en stor vatteninträngning under den milda vintern har medfört stor ombyggnad, dränering, källararbeten samt stora kostnader. (merpart av denna kostnad kom dock in på 2025)

En branddörr med lås har även monterats ner till källarplan 2024 där vi diskuterar kodlås för att säkra tillgång för obehöriga. Kommer investeras/diskuteras framåt.

Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 33

28 bostadsrätter

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 552	955	886	891
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 980	- 3 354	- 3 113	- 2 637
Soliditet, %	76	77	77	77
Balansomslutning, tkr	114 555	118 489	117 343	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 156	910		
Skuldsättning / kvm	21 097	25 922		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	21 573	26 928		
Sparande / kvm	-318	-566		
Räntekänslighet	19	29.6		
Energikostnad / kvm	313	315		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	85.67		

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Nettoomsättningen varierar med mer än 30% beroende på byte av ekonomisk förvaltare och därmed olika metoder för redovisning av intäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Stora kostnader till följd av vattenskada har uppkommit, vilka inte är återkommande.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 593 200	19 245 000	108 000	- 9 622 223	- 3 353 984
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				- 3 353 984	3 353 984
Årets resultat					- 3 980 485
Belopp vid årets utgång	84 593 200	19 245 000	108 000	- 12 976 207	- 3 980 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 976 207
Årets resultat	- 3 980 485
Totalt	- 16 956 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 204
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 16 996 896
Totalt	- 16 956 692

Avsättning till fond för yttre underhåll grundar sig på ekonomisk plan

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 552 142	955 376
Övriga rörelseintäkter		1 301	3 965
Summa rörelseintäkter		1 553 443	959 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 494 135	-765 747
Övriga externa kostnader	3	-329 312	-5 987
Personalkostnader	4	-167 576	-222 562
Avskrivningar		-2 655 168	-2 653 807
Summa rörelsekostnader		-4 646 191	-3 648 103
RÖRELSERESULTAT		-3 092 748	-2 688 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 774	-665 226
Summa finansiella poster		-887 737	-665 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 980 485	-3 353 984
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 980 485	-3 353 984
ÅRETS RESULTAT		-3 980 485	-3 353 984

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 886 977	111 534 129
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 071	48 087
Summa materiella anläggningstillgångar		108 927 048	111 582 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 927 048	111 582 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 720	126 552
Övriga fordringar		50 797	61 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 089	16 448
Summa kortfristiga fordringar		86 606	204 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 541 373	6 702 962
Summa kassa och bank		5 541 373	6 702 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 627 979	6 907 037
SUMMA TILLGÅNGAR		114 555 027	118 489 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 838 200	103 838 200
Reservfond		0	-50 000
Fond för yttre underhåll		108 000	108 000
Summa bundet eget kapital		103 946 200	103 896 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 976 207	-9 622 223
Årets resultat		-3 980 485	-3 353 984
Summa fritt eget kapital		-16 956 692	-12 976 207
SUMMA EGET KAPITAL		86 989 508	90 919 993
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	12 675 000	19 562 500
Summa långfristiga skulder		12 675 000	19 562 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 675 000	19 562 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	14 097 500	7 500 000
Leverantörsskulder		388 425	10 493
Skatteskulder		91 762	87 024
Övriga skulder		103 651	98 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	209 181	310 342
Summa kortfristiga skulder		14 890 519	8 006 760
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 890 519	8 006 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 555 027	118 489 253

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3 092 748	-2 688 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 655 168	2 653 807
Summa		-437 580	-34 955
Erhållen ränta		37	4
Erlagd ränta		-887 774	-665 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 325 317	-700 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		117 469	-61 228
Förändring av rörelseskulder		286 259	112 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-921 589	-648 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering på lån		-290 000	-112 500
Upplåtelse av bostadsrätt		0	4 500 000
Korrigerig av upplåtelse		50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	4 387 500
Årets kassaflöde		-1 161 589	3 738 952
Likvida medel vid årets början	11	6 702 962	2 964 010
Likvida medel vid årets slut	11	5 541 373	6 702 962

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	66	1,5
Stomme	60	1,7
Rör	30	3,33
Tak	40	2,5
Fasad	40	2,5
Fönster	30	3,33
Ventilation	30	3,33
El	40	2,5
Hiss	30	3,33
Tvättstuga	30	3,33
Övrigt	15	6,66

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 435 058	806 388
Hysesintäkter bostäder	72 084	103 988
Hysesintäkter garage och p-platser	45 000	45 000
Totalt nettoomsättning	1 552 142	955 376

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	27 482	78 569
Uppvärmning	270 126	206 498
Vatten och avlopp	99 331	43 352
Sophämtning	50 022	49 441
Hissbesiktning	3 276	0
Fastighetsskötsel	55 500	0
Fastighetsskötsel extra	22 162	0
Fastighetsstäd	19 650	0
Snöröjning/sandning	29 797	0
Bevakningskostnader	5 003	0
Försäkring	22 286	20 220
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 270	45 332
Övriga driftkostnader	4 730	0
Reparation lokaler	0	322 336
Reparation och underhåll	110 688	0
Källare	726 812	-1
Totalt driftkostnader	1 494 135	765 747

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	59 064	0
Extra ekonomisk förvaltning	3 404	23 564
Revisionsarvode	68 250	0
Telefon	0	5 157
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	109 559	0
Mäklararvode	50 000	0
Konsultarvode	0	-32 000
Bankkostnader	3 982	2 471
Inkassokostnader	19 458	0
Övriga administrativa kostnader	5 479	0
Föreningsomkostnader	4 753	0
Övriga kostnader	5 363	6 794
Totalt övriga externa kostnader	329 312	5 987

Förluster på avgifts- och hyresfordringar avser rättelser av fodringar och skulder från tidigare år.

Mäklararvode avser ombokning av kostnad som uppstod 2023.

Revisionskostnad avser flera år.

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	175 000	175 000
Sociala kostnader	-7 424	47 562
Totalt personalkostnader	167 576	222 562

Posterna härrör från utbetalt men ej korrekt redovisat arvode 2023. Rättelser har gjorts i 2024. Från och med 2024 bokförs styrelsearvode i det år de utbetalas.

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	123 069 750	123 069 750
Anskaffningsvärde mark	6 974 750	6 974 750
Utgående anskaffningsvärden	130 044 500	130 044 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 510 371	- 15 864 578
Årets avskrivningar	- 2 647 152	- 2 645 793
Utgående avskrivningar	-21 157 523	-18 510 371
Utgående redovisat värde	108 886 977	111 534 129

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	80 143	80 143
Utgående anskaffningsvärden	80 143	80 143
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 32 056	- 24 042
Årets avskrivningar	- 8 016	- 8 014
Utgående avskrivningar	- 40 072	- 32 056
Utgående redovisat värde	40 071	48 087

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	17 517	16 448
FRUBO AB	5 201	0
Tele2	1 371	0
Summa	24 089	16 448

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 32-54078 3	2025-02-28	3,61 %	6 948 000	0
SBAB 32-54086 4	2025-03-11	3,55 %	289 500	300 000
SBAB 32-54080 5			0	7 200 000
SBAB 32 54081 3	2027-02-12	1,71 %	5 575 000	5 575 000
SBAB 32 54084 8	2032-02-12	2,13 %	7 100 000	7 100 000
SBAB 32-54080 5	2025-02-12	3,77 %	6 860 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 772 500	27 175 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 097 500	-7 500 000
			12 675 000	19 675 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Den årliga amorteringen är 290.000 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade hyror och avgifter	140 290	41 059
Fjärrvärme	35 362	37 986
El	2 481	0
Vatten och avfall	21 911	0
Fastighetsskötsel	9 137	0
Styrelsearvode	0	229 985
Summa	209 181	309 030

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 320 000	35 320 000
Summa:	35 320 000	35 320 000

Not 11. Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	5 541 373	6 702 962
Belopp vid årets slut	5 541 373	6 702 962

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Hedberg
Ordförande

Dan Cedfors
Ledamot

Petter Rindforth
Ledamot

Ilja Jakerson
Ledamot

Kristian Borg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Michael Jansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Verkstadsklubben 10 - årsredovisning 2024

ID: 6dbfd700-57ed-11f0-84e4-794a998e390a

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-07-03

Underskrifter

Brf Verkstadsklubben 10
dan.cedfors@scania.com
Signerat: 2025-07-03 11:25 BankID Dan Cedfors

Brf Verkstadsklubben 10
kristian-borg@hotmail.com
Signerat: 2025-07-03 14:00 BankID Bror Kristian Lennart Borg

Brf Verkstadsklubben 10
ilja@robinsthlm.se
Signerat: 2025-07-07 14:09 BankID Ilja Jakerson

Brf Verkstadsklubben 10
mats.hedberg@tribemedia.se
Signerat: 2025-07-03 11:35 BankID Mats Arne Hedberg

Brf Verkstadsklubben 10
info@fenixlegal.eu
Signerat: 2025-07-03 16:09 BankID Per-Erik Hugo Petter Rindforth

Accountia revision AB
michael@accountiarevision.se
Signerat: 2025-07-11 12:53 BankID MICHAEL JANSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769633-0609 - Brf Verkstadsklubben 10 - Årsredovisning slutlig.pdf	608.4 kB	f821 905f 8310 5479 8638 602c 2e20 76d5 2888 c880 2d3d 8e6a 8a0e 72bc f6b5 31d4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-07-03	11:11	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-07-03	11:25	Signerat Brf Verkstadsklubben 10 Genomfört med: BankID av Dan Cedfors. IP: 90.129.216.198
2025-07-03	11:35	Signerat Brf Verkstadsklubben 10 Genomfört med: BankID av Mats Arne Hedberg. IP: 217.211.26.234
2025-07-03	14:00	Signerat Brf Verkstadsklubben 10 Genomfört med: BankID av Bror Kristian Lennart Borg. IP: 81.227.218.41
2025-07-03	16:09	Signerat Brf Verkstadsklubben 10 Genomfört med: BankID av Per-Erik Hugo Petter Rindforth. IP: 151.177.115.243

Händelser

2025-07-07	14:09	Signerat Brf Verkstadsklubben 10 Genomfört med: BankID av Ilja Jakerson. IP: 90.129.218.157
2025-07-11	12:53	Signerat Accountia revision AB Genomfört med: BankID av MICHAEL JANSSON. IP: 94.191.153.195



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19