

Årsredovisning 2025

Brf Verkstan 1

769639-0678



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verkstan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-19 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Motormannen 9	2022	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 160 bostadsrätter om totalt 12 212 kvm, 1 lokal om 259 kvm samt garage om totalt 3 559 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 030 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylva Thunqvist	Ordförande
Brynolf Alexandersson	Styrelseledamot
Erik Bonnedahl	Styrelseledamot
Kerstin Forssén Öberg	Styrelseledamot
Kjell Grenholm	Styrelseledamot
Maria Sandström	Styrelseledamot
Susann Backteman Erlanson	Styrelseledamot
Nina Helas	Styrelsesuppleant

Valberedning

Gunnar Eriksson (sammankallande), Eva Waara, Peder Sund och Christine Brulin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas även av en av Ylva Thunqvist och Brynolf Alexandersson i förening med en av Maria Sandström, Kerstin Forsén Öberg, Erik Bonnedahl, Susann Backteman Erlanson eller Kjell Grenholm.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-18. Beslut om stadgeändring som därefter registrerades av Bolagsverket 2025-12-19.

Fyllnadsval för ledamot Lars Kelly som lämnar styrelsen på grund av flytt och efterträds av Kjell Grenholm, tidigare suppleant, samt nyval av Nina Helas som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

År 2025 är det första året som föreningens redovisning omfattar 12 månader avseende intäkter och kostnader. Uppdragsavtalet avseende byggnation slutfördes av Skanska 2024 och entreprenaderna för projektet är slutbesiktigade och slutgodkända för första etappen den 2024-02-07 och för andra etappen den 2024-06-18. Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet, entreprenaduppdraget, exploateringskostnader samt likviditetsreserv efter beräknad återbetalning av mervärdesskatt är 738 405 230 kr. Skanska Sverige AB svarade för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen 2024-07-01 och under oktober 2024 valdes en ny styrelse med ledamöter från de boende. Redovisningen 2024 omfattar därför perioden från 2024-07-01 och fram till 2024-12-31 och således är 2025 föreningens första hela år avseende intäkter och kostnader.

Samtliga gemensamma lokaler som Orangeriet, Odlingar och Växthuset, Bastu/Relax samt gästlägenheten är färdigställda och tillgängliga för boende. Innergården färdigställdes 2024 med planteringar, lekplatser, utegym, utomhusgrill och flera sittgrupper.

Två-års garantibesiktning är planerad för våren 2026.

Föreningen har tecknat avtal med en hyresgäst i affärslokalen från februari/mars 2026 och tre år framåt. Lokalen håller på att färdigställas och med anpassningar för verksamheten. Det ingår i Skanskas uppdragsavtal med föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade i november om höjd årsavgift med 6% från 1 januari 2026. Samtidigt höjs kostnaden för bredband och TV från 160 kr till 165 kr per månad. Kostnaden för p-platser i garaget är oförändrade och avvaktar utfallet av Skatteverkets ändrade tolkning av tillkommande moms på uthyrning av p-platser för bostadsrättsföreningar.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt avtal om fastighetsförvaltningen samt trädgårdsskötseln med Riksbyggen som gäller från 1 januari 2026 och två år framåt. För den snöröjning som föreningen svarar för, innergården och entréer, har Veteranpoolen anlitats. Snöröjningen längs trottoarer runt kvarteret ansvarar kommunen som ägare för. Samtliga förändringar är mer kostnadseffektiva än de tidigare avtalen.

Avtalet med el-bilen som kunde hyras av boende har sagts upp från 1 december 2025 och ersatts med ett avtal med Hertz/Bilbolaget vilket är flexibelt för boende och utan kostnad för föreningen.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft tre informationsmöten och två städ-trivseldagar under året, alla med stor uppslutning och engagemang av boende. Flera återkommande aktiviteter för boende har kommit igång som till exempel hantverkskväll varje vecka, matlagningsgrupp, pub-kvällar och odlingar i odlingslådor och växthuset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 255 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 267 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 662 838	5 473 966	-	-
Resultat efter fin. poster	-3 989 024	-1 595 600	-	-
Soliditet (%)	75	69	43	16
Yttre fond	650 606	284 246	-	-
Taxeringsvärde	404 346 000	276 090 000	182 254 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	378*	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	100,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 439	14 585	31 055	38 464
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 000	14 283	30 410	37 666
Sparande / kvm totalyta, kr	121	112	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	24	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	23	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	15	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	119	62	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	0,99	-	-
Räntekänslighet (%)	19,03	39*	-	-

* Beräkningen är baserad på intäkter för 6 månader, vilket påverkar nyckeltalen som normalt är beräknade på intäkter för ett helt år.

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 el och vatten (totalt 660 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen arbetar löpande med kostnadseffektiviseringar och avtal samt följer framtida utveckling och anpassar årsavgifter för att möta det negativa resultatet över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	433 532 000	-	-	433 532 000
Upplåtelseavgifter	126 068 924	-	329 306	126 398 230
Fond, yttre underhåll	284 246	-	366 360	650 606
Balanserat resultat	0	-1 595 600	-366 360	-1 961 960
Årets resultat	-1 595 600	1 595 600	-3 989 024	-3 989 024
Eget kapital	558 289 570	0	-3 659 718	554 629 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 961 960
Årets resultat	-3 989 024
Totalt	-5 950 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	366 360
Balanseras i ny räkning	-6 317 343
	-5 950 983

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 662 838	5 473 966
Övriga rörelseintäkter	3	1 546 784	1 143 233
Summa rörelseintäkter		13 209 622	6 617 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 426 281	-1 846 035
Övriga externa kostnader	8	-645 200	-323 648
Personalkostnader	9	-122 681	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 983 428	-2 991 714
Summa rörelsekostnader		-11 177 591	-5 161 398
RÖRELSERESULTAT		2 032 032	1 455 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 415	26 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 055 470	-3 077 811
Summa finansiella poster		-6 021 055	-3 051 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 989 024	-1 595 600
ÅRETS RESULTAT		-3 989 024	-1 595 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	729 430 198	735 163 626
Summa materiella anläggningstillgångar		729 430 198	735 163 626
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		729 430 198	735 163 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		375 838	99 155
Övriga fordringar	12	3 027 624	74 821 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	434 972	779 902
Summa kortfristiga fordringar		3 838 434	75 700 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 026 128	0
Summa kassa och bank		3 026 128	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 864 562	75 700 270
SUMMA TILLGÅNGAR		736 294 759	810 863 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		559 930 230	559 600 924
Fond för yttre underhåll		650 606	284 246
Summa bundet eget kapital		560 580 836	559 885 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 961 960	0
Årets resultat		-3 989 024	-1 595 600
Summa fritt eget kapital		-5 950 983	-1 595 600
SUMMA EGET KAPITAL		554 629 853	558 289 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	131 179 140	198 207 859
Summa långfristiga skulder		131 179 140	198 207 859
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45 154 172	45 511 120
Leverantörsskulder		338 525	2 163 248
Skatteskulder		1 558 360	1 909 840
Övriga kortfristiga skulder		2 051 120	3 616 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 383 589	1 165 702
Summa kortfristiga skulder		50 485 767	54 366 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		736 294 759	810 863 896

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 032 032	1 455 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 983 428	2 991 714
	8 015 460	4 447 515
Erhållen ränta	34 415	26 410
Erlagd ränta	-6 023 950	-3 077 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 025 924	1 396 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 956 232	-4 889 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 555 271	-8 349 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 426 885	-11 842 386
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-250 000	-101 868 827
Förvärv av finansiella tillgångar	-250 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	250 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	-101 868 827
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	329 306	255 249 240
Upptagna lån	0	101 910 702
Amortering av lån	-67 385 667	-237 433 711
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-67 056 361	119 726 231
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 879 476	6 015 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 806 393	2 791 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 926 917	8 806 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verkstan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Årsavgiften är bara själva avgiften, kostnader för bredband och kabel-tv tillkommer. El, vatten och värme faktureras utifrån faktisk förbrukning.

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	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 378 058	3 991 144
Årsavgifter, lokaler	0	208 790
Hysesintäkter, lokaler	421 756	0
Hysesintäkter, p-platser	1 666 364	797 546
Hysesintäkter förråd	19 200	1 100
Kabel-TV/Bredband	306 832	132 090
Vatten	216 903	92 160
El	444 053	188 911
Laddbox, moms	69 431	26 740
Gemensamhetslokal	58 800	2 500
Övernattnings-/gästlägenhet	44 350	18 250
Administrativ avgift	12 449	0
Andrahandsuthyrning	24 642	14 735
Summa	11 662 838	5 473 966

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Räntegaranti Skanska	1 486 190	893 231
Öres- och kronutjämning	8	2
Övriga intäkter	59 301	250 000
Övriga rörelseintäkter	1 285	0
Summa	1 546 784	1 143 233

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	458 094	300 037
Städning	239 826	0
Besiktning och service	199 441	48 124
Trädgårdsarbete	195 830	90 745
Snöskottning	210 626	0
Summa	1 303 817	438 906

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	27 000
Underhåll	1 475	1 475
Trapphus/port/entr	0	2 784
Soprum/miljöanläggning	0	11 213
Dörrar och lås/porttele	44 624	5 145
Övriga gemensamma utrymmen	0	100 000
Ventilation	23 056	0
Hissar	13 417	0
Summa	82 572	147 617

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	645 819	299 136
Uppvärmning	847 672	284 260
Vatten	407 027	186 720
Sophämtning	460 607	236 209
Summa	2 361 125	1 006 325

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	214 047	103 008
Kabel-TV	132 677	70 595
Bredband	192 583	91 855
Fastighetsskatt	139 460	-12 270
Summa	678 767	253 188

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	401 950	208 304
Förbrukningsmaterial	19 125	58 667
Juridiska kostnader	32 875	1 615
Revisionsarvoden	41 250	-25 000
Ekonomisk förvaltning	150 000	75 000
Konsultkostnader	0	5 063
Summa	645 200	323 648

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	104 600	0
Sociala avgifter	18 081	0
Summa	122 681	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 036 988	3 076 900
Övriga räntekostnader	18 482	911
Summa	6 055 470	3 077 811

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	738 155 340	636 286 513
Årets inköp	250 000	101 868 827
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	738 405 340	738 155 340
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 991 714	0
Årets avskrivning	-5 983 428	-2 991 714
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 975 142	-2 991 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	729 430 198	735 163 626
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 400 000</i>	<i>143 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	337 200 000	209 400 000
Taxeringsvärde mark	67 146 000	66 690 000
Summa	404 346 000	276 090 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 197	12 327
Övriga fordringar	2 783	2 746
Amortering av lån som sker över året	0	356 948
Fordringar hos leverantör	67 980	0
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	65 600 924
Fordran Skanska lådcykel	41 875	41 875
Nabo Klientmedelskonto	2 373 513	7 730 108
Borgo	527 276	1 076 284
Summa	3 027 624	74 821 213

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 785	44 643
Fastighetsskötsel	45 622	0
Försäkringspremier	145 023	141 535
Kabel-TV	22 080	22 129
Bredband	18 450	6 691
Förvaltning	47 012	37 500
Intäkter från Skanska garagevakans/månadsavgifter	0	527 404
Summa	434 972	779 902

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	3,51 %	44 083 328	44 529 513
SEB	2027-07-28	3,36 %	44 083 328	44 529 513
SEB	2029-07-01	3,32 %	44 083 328	44 529 513
SEB	2028-07-28	2,68 %	44 083 328	44 529 513
Summa			176 333 312	178 118 052
Varav kortfristig del			45 154 172	45 511 120

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 169 194 352 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 284	82 635
El	86 752	66 628
Uppvärmning	106 107	118 469
Vatten	110 839	109 400
Bredband	9 030	0
Utgiftsräntor	31 520	0
Förutbetalda avgifter/hyror	949 057	788 570
Summa	1 383 589	1 165 702

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	178 475 000	178 475 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Umeå

Ylva Thunqvist
Ordförande

Brynolf Alexandersson
Styrelseledamot

Erik Bonnedahl
Styrelseledamot

Kerstin Forssén Öberg
Styrelseledamot

Kjell Grenholm
Styrelseledamot

Maria Sandström
Styrelseledamot

Susann Backteman Erlanson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 17:57

DOCUMENT ID:

Skxeer1KCWx

ENVELOPE ID:

BkxgrkFR-l-Skxeer1KCWx

DOCUMENT NAME:

Brf Verkstan 1, 769639-0678 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

be8f46264975223fc12960932b0bf92fc40b228bc581ad6
26574d4e0cdef855a7dd9f1ac7781c6944ca7c22fe5c8dc
843f44dec73182c036756079bcea2252c6

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Roger Ingmar Grenholm kjell@acxl.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:16 06.05.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.164.165
2. YLVA THUNQVIST ylva.thunqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:09 06.05.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.207.232
3. Maria Åsa Monica Sandström maria.sandstrom@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 06:17 06.05.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.143
4. Kerstin Forssén Öberg kerstin.forsen-oberg@mail.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:35 06.05.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.31.139
5. Stig Brynolf Alexandersson brynolf@oedin.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:55 07.05.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.57.199
6. Susann Elisabeth Erlanson susann.backteman@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:39 07.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.83
7. ERIK MIKAEL BONNEDAHL e.bonnedahl@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:36 07.05.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.111.52
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:44 12.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

Attachments

No attachments related to this 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 Brf Verkstan 1, org.nr. 769639-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstan 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstan 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 17:57

DOCUMENT ID:

HkberJt0-g

ENVELOPE ID:

ByxeB1tRbe-HkberJt0-g

DOCUMENT NAME:

RB Verkstan 1.pdf

2 pages

SHA-512:

aa71f603ca8ccfe7d28f65f3f08f148d81d6174dd20de98
7aefeb91e2baed56802d8701ffe6150412716342465b0c
1b03250e3eb685db0d28275ce08454c39f9

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	12.05.2026 15:44	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	12.05.2026 15:43	Low	IP: 158.174.108.46

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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