

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERKSTADSKLUBBEN 11	1999	Stockholm

Byggnadens uppvärmning är centralvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1340 kvadratmeter, varav 1154 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 186 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
22	9	0	0	0	0

Verksamhet

	Yta
Lager	20,00
Skräddare	32,00
Frisör	60,00
Förråd	40,00
Förråd	20,00
Förråd	15,00

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2002 - 2003	
Elstambyte	2002 - 2003	
Omputsning av fasad	2006 - 2006	
Omläggning av tak	2006 - 2006	
Renovering av balkonger	2006 - 2006	
Renovering av fönster	2006 - 2006	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via COM HEM.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Paragraf 12: En bostadshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Bostadsrättsinnehavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Cecilia Lundbäck	Ledamot
Britta Maria Rossander	Ledamot
Antonia Gibson	Ledamot
I Ulrica C Stensdotter Hagberg	Ledamot
Jens Gustaf Hugo Holmberg	Ledamot
Lars Johan Robert Kahn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Ståhle

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av ventiler på samtliga element i fastigheten. Planeras till våren 2009.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	854	854	854	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 633	11 103	10 901	7 554
Elkostnad/kvm totalyta	13	10	12	3
Värmekostnad/kvm totalyta	164	193	193	194
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	20	23

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-85 378
ansamlad förlust	-1 042 423
reservering till fond för yttre underhåll	-64 197
	<hr/>
	-1 191 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

	<hr/>
	-1 191 998

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 143 248	1 136 981
Övriga rörelseintäkter		4 032	4 032
		1 147 280	1 141 013
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-58 828	-32 880
Reparationer		-17 153	-27 119
Periodiskt underhåll		0	-20 807
Taxebundna kostnader		-288 533	-316 952
Övriga driftskostnader		-17 802	-17 145
Fastighetsskatt		-49 190	-67 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 361	-64 138
Personalkostnader		-54 300	-39 997
Avskrivningar		-192 011	-145 502
		-743 178	-731 730
RÖRELSERESULTAT		404 102	409 283
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 644	3 861
Räntekostnader		-506 342	-469 736
Räntebidrag		14 996	20 036
		-488 702	-445 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 600	-36 556
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-778	-1 114
		-778	-1 114
ÅRETS RESULTAT		-85 378	-37 670

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	24 061 016	24 248 362
Maskiner och inventarier Not 4	4 665	9 330
	24 065 681	24 257 692
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 068 481	24 260 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 691
Övriga fordringar	69 077	92 455
Förutbetalda kostnader Not 5	13 177	11 582
Upplupna räntebidrag	4 695	726
	86 949	106 454
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	629 565	1 080 815
	629 565	1 080 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	716 514	1 187 269
SUMMA TILLGÅNGAR	24 784 995	25 447 761

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 385 342	13 385 342
Upplåtelseavgifter		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	222 331	158 134
		13 697 673	13 633 476
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 106 620	-1 004 754
Årets resultat		-85 378	-37 670
		-1 191 998	-1 042 423
SUMMA EGET KAPITAL		12 505 675	12 591 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 832 305	12 356 305
		11 832 305	12 356 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	24 000	24 000
Leverantörsskulder		29 479	67 223
Skatteskulder		118 272	159 642
Övriga kortfristiga skulder		2 176	0
Upplupna kostnader	Not 9	201 679	151 301
Förutbetalda avgifter och hyror		71 409	98 237
		447 015	500 403
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 784 995	25 447 761
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	12 416 805	12 416 805
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50	0,50
Stambyte	2,00	2,00
Fasad	2,00	2,00
Inventarier	20,00	20,00

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	952 308	952 308
Hyresintäkter	190 940	184 673
	1 143 248	1 136 981

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	22 287	18 148
Städning enligt beställning	0	3 021
Sotning	0	8 767
Hissbesiktning	838	0
Myndighetstillsyn	24 250	0
Gård	8 138	0
Hiss	2 578	2 578
Förbrukningsmateriel	737	366
	58 828	32 880

Reparationer		
Fästighet förbättringar	-5 625	0
Brf Lägenheter	4 450	0
Lokaler	11 250	0
Entré/trapphus	0	565
Lås	1 176	4 543
VVS	4 226	0
Undercentral	0	5 000
Elinstallationer	0	1 288
Hiss	1 676	11 358
Fönster	0	1 365
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
	17 153	27 119

Periodiskt underhåll		
Lås	0	20 807
	0	20 807
Taxebundna kostnader		
El	17 640	13 280
Värme	220 364	258 061
Vatten	32 592	30 302
Sophämtning/renhållning	6 124	5 454
Grovsopor	11 813	9 855
	288 533	316 952
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 918	10 441
Kabel-TV	6 884	6 704
	17 802	17 145
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 190	67 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	359	0
Föreningskostnader	0	501
Styrelseomkostnader	0	603
Stämma	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	2 300	0
Förvaltningsarvode	51 940	50 690
Juridik	3 375	0
Administration	1 957	2 281
Korttidsinventarier	0	4 633
Medlemsavgift SBC ek för	4 430	4 430
	65 361	64 138
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	41 000	30 205
Sociala kostnader	13 300	9 792
	54 300	39 997
Avskrivningar		
Byggnad	64 858	64 858
Förbättringar	122 488	75 979
Inventarier	4 665	4 665
	192 011	145 502
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	743 178	731 730
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 748 715	21 904 325
Nyanskaffningar	0	3 844 390
Utgående anskaffningsvärde	25 748 715	25 748 715

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 500 353	-1 359 516
Årets avskrivningar enligt plan	-187 346	-140 837
Utgående avskrivning enligt plan	-1 687 699	-1 500 353
Planenligt restvärde vid årets slut	24 061 016	24 248 362
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 652 650	6 652 650
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 197 000	9 197 000
Taxeringsvärde mark	12 202 000	12 202 000
	21 399 000	21 399 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 200 000	20 200 000
Lokaler	1 199 000	1 199 000
	21 399 000	21 399 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 215	72 215
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 215	72 215
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-62 885	-58 220
Årets avskrivningar enligt plan	-4 665	-4 665
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 550	-62 885
Redovisat restvärde vid årets slut	4 665	9 330
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV	1 790	1 721
Fastighetsförsäkring	11 387	9 861
	13 177	11 582

STOCKHOLM den 26/3 2009



Ulrica C Stensdotter Hagberg
Ledamot



Jens Gustaf Hugo Holmberg
Ledamot



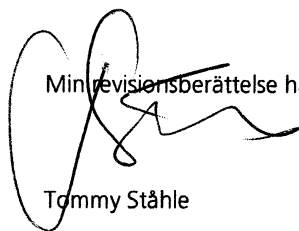
Antonia Gibson
Ledamot



Marie Cecilia Lundbäck
Ledamot



Britta Maria Rossander
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2009

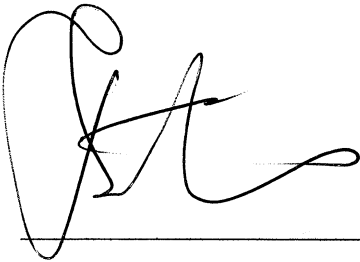
Tommy Ståhle

Jag Tommy Ståhle är vald revisor i Brf Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 20080101 – 20081231 avger jag härmed följande
revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper
och styrelsens förvaltning och vid revisionen inte funnit något som
ger anledning till anmärkning.

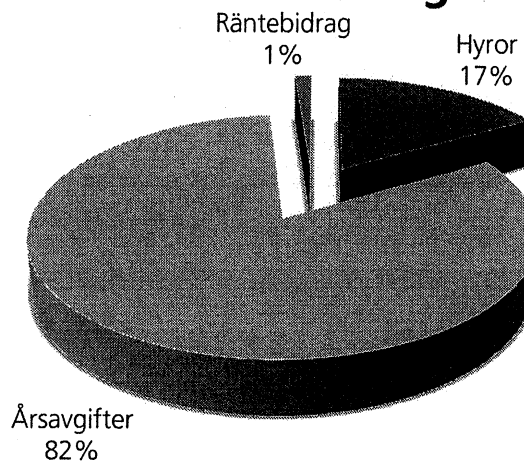
Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans-
och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinst-
disposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen
omfattar.

Stockholm 2009-03-23

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'T' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tommy Ståhle

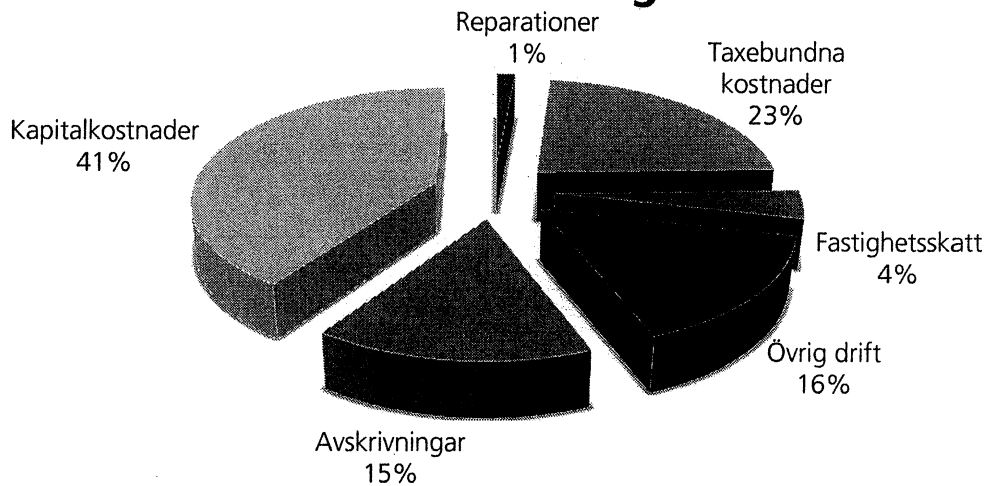
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 027 kr	Årsavgifter	825 kr
Ränta och utdelning	2 kr	Räntebidrag	11 kr
Övriga intäkter	3 kr		

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	13 kr	Taxebundna kostnader	215 kr
Fastighetsskatt	37 kr	Övrig drift	146 kr
Avskrivningar	143 kr	Kapitalkostnader	378 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1154 kvm bostäder och 186 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	952 000	952 308	952 000
Hyror bostäder	30 000	29 580	30 000
Hyror lokaler	144 000	143 760	140 000
Hyror parkering	19 000	17 600	19 000
Kabel-TV intäkter	4 000	4 032	4 000
	1 149 000	1 147 280	1 145 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-24 000	-22 287	-19 000
Hissbesiktning	-1 000	-838	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-24 250	-17 000
Gård	0	-8 138	0
Serviceavtal	-3 000	0	0
Hiss	0	-2 578	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-737	-2 000
	-29 000	-58 828	-42 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	5 625	0
Brf Lägenheter	0	-4 450	0
Lokaler	0	-11 250	0
Lås	0	-1 176	0
VVS	0	-4 226	0
Hiss	0	-1 676	0
Övrigt	-30 000	0	-40 000
	-30 000	-17 153	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-17 640	-14 000
Värme	-250 000	-220 364	-256 000
Vatten	-34 000	-32 592	-28 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 124	-6 000
Grovsopor	-11 000	-11 813	-12 000
	-316 000	-288 533	-316 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-10 918	-11 000
Kabel-TV	-7 000	-6 884	-7 000
	-18 000	-17 802	-18 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 000	-49 190	-49 000
	-50 000	-49 190	-49 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Administrativa kostnader			
Kreditupplysning	0	-359	0
Föreningskostnader	-1 000	0	0
Styrelseomkostnader	-53 000	0	0
Stämman	0	-1 000	-1 000
Förvaltningsarvode	0	-2 300	0
Förvaltningsarvode	0	-51 940	-55 000
Juridik	0	-3 375	0
Administration	-3 000	-1 957	-3 000
Medlemsavgift SBC ek för	-4 000	-4 430	-4 000
	-61 000	-65 361	-63 000
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-20 000	-41 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-6 500	-13 300	-6 500
	-26 500	-54 300	-26 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-65 000	-64 858	-65 000
Förbättringar	-122 000	-122 488	-122 000
Inventarier	-5 000	-4 665	-5 000
	-192 000	-192 011	-192 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-722 500	-743 178	-746 500
RÖRELSERESULTAT	426 500	404 102	398 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	2 789	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	199	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-344	0
Låneräntor	-502 000	-505 605	-556 000
Övriga räntekostnader	0	-62	0
Räntebidrag	15 000	14 996	15 000
Övriga finansiella kostnader	0	-675	0
	-484 000	-488 702	-538 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-57 500	-84 600	-139 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-1 000	-778	-1 000
	-1 000	-778	-1 000
RESULTAT	-58 500	-85 378	-140 500