

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är centralvärme.

Byggnadsår och ytor

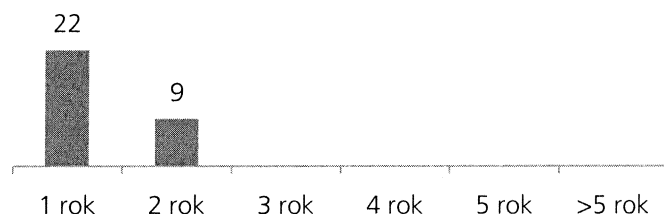
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1957.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Showroom	20 kvm
Skräddare	32 kvm
Frisör	60 kvm
Förråd	40 kvm
Förråd	20 kvm
Förråd	15 kvm

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Byte av radiatorventiler o termostadvred	2009 - 2009
Renovering av balkonger	2006 - 2006
Renovering av fönster	2006 - 2006
Omläggning av tak	2006 - 2006
Omputsning av fasad	2006 - 2006
Rörstambyte	2002 - 2003
Elstambyte	2002 - 2003

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	UPC/COM HEM
Städavtal	Mickes rena rum
Serviceavtal för hiss	Hissteknik

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Katarina Renbäck	Ledamot
Antonia Hélene Charlotte Gibson	Ledamot
Britta Maria Rossander	Ledamot
Marie Cecilia Lundbäck	Ledamot
Marie Elisabeth Arthur	Ordförande
Lars Johan Robert Kahn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Revisor

Tommy Ståhle	Ordinarie Extern	Ingen byrå
--------------	------------------	------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Föreningen har fått nya regulatorer installerade på alla radiatorer. De gamla hade orsakat läckage i flera lägenheter och behövde bytas ut. Bravida lämnade den mest fördelaktiga offerten och gjorde ett bra arbete.
- HERMINE & GIBSON HB har flyttat in i den lilla gatulokalen och har öppnat ett showroom för säkerhets-handväskor.
- En vattenläcka uppstod i en lägenhet i stam-delen av rören varvid två lägenheter fick saneras i olika grad. Föreningen är försäkrad genom Brandkontoret, men vi vill påminna alla medlemmar om vikten av att ha en egen hemförsäkring som täcker sådant som inte är föreningens ansvar.

Hisskabeln och gallergrindsskyddet är utbytt.

I tvättstugan har tortkumlarens utluft anslutits till ventil i yttervägg.

Lägenheterna har fått nya lägenhetsnummer enligt beslut av Lantmäteriet 2009-11-05.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Föreningens enda hyreslägenhet kommer att upprustas till godtagbar standard. Det innebär nya ytskikt för samtliga golv, utom badrum samt målning av kökets väggar och tak. Begäran om hyreshöjning av samma lägenhet kommer att göras från den 1 juli 2010.

Husets mekaniska fläkt planeras att justeras och förbättras.

Reparation av otät rökkanal sker enligt rekommendationer från brandskyddsinspektionens besiktningsprotokoll från den 20061027.

Sotning av samtliga imkanaler från bostadskök äger rum hösten 2010.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat 200.000 SEK extra och bundit räntan som tidigare löpte på 3 månader.

Villkorsperioden är 2009-11-16 till 2019-09-25 med räntan 4.90% och gäller för 3.300.000 SEK. (Våren 2008 gjordes en extra amortering på 500.000 SEK)

Brf Verkstadsklubben 11 har sammanlagt lån på ca 11.6 M SEK. Dessa är uppdelade på tre lån enligt följande:

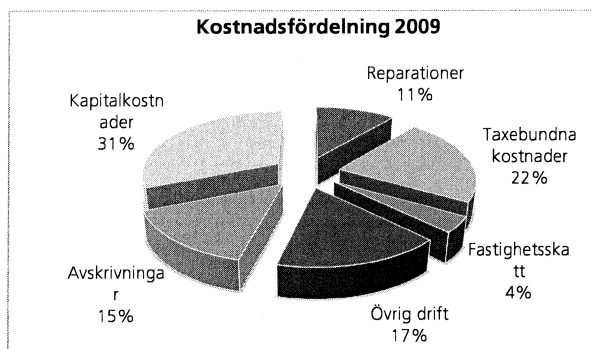
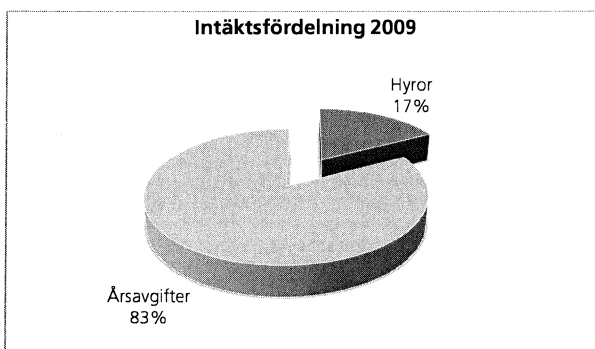
4.6 M med villkårsändringsdag 2015-11-10 med ränta 3.84%

3.7 M med villkårsändringsdag 2010-11-10 med ränta 3.55%

3.3 M med villkårsändringsdag 2019-09-25 med ränta 4.90%

Under hösten 2010 bör styrelsen vara uppmärksam på att lånet på 3.7 milj behandlas på bästa möjliga sätt för föreningen och inte per automatik binds igen över en 5-årsperiod.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 066 kr
Årsavgifter	824 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	107 kr
Taxebundna kostnader	213 kr
Fastighetsskatt	38 kr
Övrig drift	160 kr
Avskrivningar	143 kr
Kapitalkostnader	300 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1154 kvm bostäder och 186 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	853	854	854	854
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 433	10 633	11 103	10 901
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	10	12
Värmekostnad/kvm totalyta	163	164	193	193
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	23	20

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 293
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 191 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 197
summa fritt eget kapital	-1 385 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	74 750
att i ny räkning överförs	-1 310 738

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 148 944	1 143 248
Övriga rörelseintäkter		4 032	4 032
		1 152 976	1 147 280
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-31 206	-58 828
Reparationer		-68 256	-17 153
Periodiskt underhåll		-74 750	0
Taxebundna kostnader		-286 019	-288 533
Övriga driftskostnader		-54 677	-17 802
Fastighetsskatt		-51 422	-49 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 501	-65 361
Personalkostnader		-56 382	-54 300
Avskrivningar		-192 011	-192 011
		-887 223	-743 178
RÖRELSERESULTAT		265 753	404 102
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		189	2 644
Räntekostnader		-401 830	-506 342
Räntebidrag		6 786	14 996
		-394 855	-488 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 102	-84 600
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-191	-778
		-191	-778
ÅRETS RESULTAT		-129 293	-85 378

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 23 873 670	24 061 016
Maskiner och inventarier	Not 4 0	4 665
	23 873 670	24 065 681
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 876 470	24 068 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	49 667	69 077
Förutbetalda kostnader	Not 5 14 037	13 177
Upplupna räntebidrag	344	4 695
	64 048	86 949
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	517 177	629 565
	517 177	629 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	581 225	716 514
SUMMA TILLGÅNGAR	24 457 695	24 784 995

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	211 778	222 331
		13 687 120	13 697 673
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 181 445	-1 106 620
Årets resultat		-129 293	-85 378
		-1 310 739	-1 191 998
SUMMA EGET KAPITAL		12 376 381	12 505 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 608 305	11 832 305
		11 608 305	11 832 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	24 000	24 000
Leverantörsskulder		51 632	29 479
Skatteskulder		101 581	118 272
Övriga kortfristiga skulder		4 176	2 176
Upplupna kostnader	Not 9	188 809	201 679
Förutbetalda avgifter och hyror		102 811	71 409
		473 009	447 015
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 457 695	24 784 995
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	12 416 805	12 416 805
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

	2009	2008
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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	950 662	952 308
Hysesintäkter	198 282	190 940
	1 148 944	1 143 248

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	21 607	22 287
Städning enligt beställning	5 143	0
Hissbesiktning	1 000	838
Myndighetstillsyn	0	24 250
Gård	0	8 138
Serviceavtal	2 589	0
Hiss	0	2 578
Förbrukningsmateriel	867	737
	31 206	58 828

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	-5 625
Brf Lägenheter	0	4 450
Lokaler	875	11 250
Tvättstuga	2 177	0
Lås	311	1 176
VVS	0	4 226
Värmeanläggning/undercentral	5 200	0
Ventilation	5 635	0
Elinstallationer	21 775	0
Hiss	22 789	1 676
Tak	6 519	0
Vattenskada	2 975	0
	68 256	17 153

Periodiskt underhåll

Ventilation	74 750	0
	74 750	0

Taxebundna kostnader

El	17 605	17 640
Värme	218 982	220 364
Vatten	32 596	32 592
Sophämtning/renhållning	6 832	6 124
Grovsopor	10 004	11 813
	286 019	288 533

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 433	10 918
Självrisk	20 320	0
Kabel-TV	8 924	6 884
	54 677	17 802

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

51 422 49 190

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	807	359
Föreningskostnader	2 257	0
Stämma	0	1 000
Förvaltningsarvode	54 680	2 300
Förvaltningsarvode	0	51 940
Juridik	0	3 375
Förvaltningsarvoden övriga	561	0
Administration	2 266	1 957
Konsultarvode	7 500	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 430	4 430
	72 501	65 361

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internervisor	42 800	41 000
Sociala kostnader	13 582	13 300
	56 382	54 300

Avskrivningar

Byggnad	64 858	64 858
Förbättringar	122 488	122 488
Inventarier	4 665	4 665
	192 011	192 011

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

887 223 743 178

Not 3

2009-12-31 2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	25 748 715	25 748 715
Utgående anskaffningsvärde	25 748 715	25 748 715

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 687 699	-1 500 353
Årets avskrivningar enligt plan	-187 346	-187 346
Utgående avskrivning enligt plan	-1 875 045	-1 687 699

Planenligt restvärde vid årets slut

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

2009-12-31

2008-12-31

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	-67 550	-62 885
Årets avskrivningar enligt plan	-4 665	-4 665
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-72 215	-67 550

Redovisat restvärde vid årets slut

0	4 665
----------	--------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

2009-12-31

2008-12-31

Kabel-TV	0	1 790
Fastighetsförsäkring	0	11 387
Förvaltningsarvode	14 037	0
	14 037	13 177

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 385 342	0	0	13 385 342
Upplåtelseavgifter	90 000	0	0	90 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	211 778	-10 553	0	222 331
Summa bundet eget kapital	13 687 120	-10 553	0	13 697 673
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 181 445	10 553	-85 378	-1 106 620
Årets resultat	-129 293	-129 293	85 378	-85 378
Summa ansamlad förlust	-1 310 739	-118 740	0	-1 191 998
Summa eget kapital	12 376 381	-129 293	0	12 505 675

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	222 331	158 134
Reservering enligt stadgar	64 197	64 197
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 750	0
Vid årets slut	211 778	222 331

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,550 %	3 709 805	3 719 805	2010-11-10
Swedbank Hypotek AB	3,840 %	4 622 500	4 636 500	2015-11-10
Swedbank Hypotek AB	4,900 %	3 300 000	3 500 000	2019-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		11 632 305	11 856 305	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 000	-24 000	
		11 608 305	11 832 305	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	3 500	2 992
Värme	25 000	26 223
Vatten	2 500	2 600
Arvoden	42 800	41 000
Sociala avgifter	14 000	13 300
Ränta	99 309	115 564
Serviceavtal hiss	1 300	0
Grovsopor	400	0
	188 809	201 679


STOCKHOLM den 29 / 3 2010



Marie Elisabeth Arthur
Ordförande



Antonia Hélene Charlotte Gibson
Ledamot



Marie Cecilia Lundbäck
Ledamot

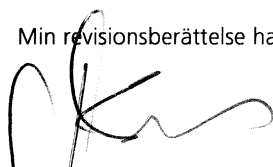


Anna Katarina Renbäck
Ledamot

Britta Maria Rossander
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2010



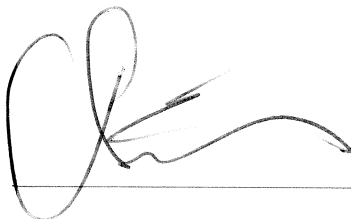
Tommy Ståhle
Extern revisor

Jag Tommy Stähle är vald revisor i Brf Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31 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 2010-04-06

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'T' followed by a cursive 'S' and a long horizontal flourish.

Tommy Stähle