

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

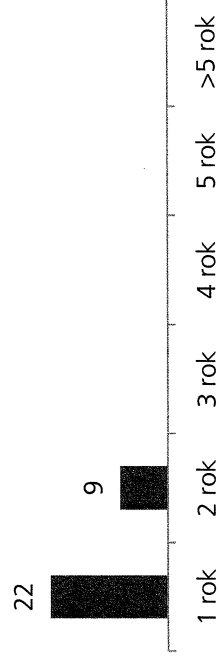
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 340 kvadratmeter, varav 1 154 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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
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
Reparation av 1 rökkanal	2010 - 2011
Ytskiktrensning av samtliga golv och väggar/tak i kök i hyresbostad	2010 - 2010
Nya elledning/leapparatur i Rindö Skrädderi & kem	2010 - 2010
Byte av centralt elskåp	2010 - 2010
Byte av hastighetsregulator till hiss	2010 - 2010
Spolning av samtliga stuprör	2010 - 2010
Installation av regulator till mekanisk fläkt	2010 - 2010
Byte av tre entrédörrar mot Rindögatan samt reparation av befintlig entrédörr	2010 - 2011
Byte av radiatorventiler o termostatved	2009 - 2009
Omputsning av fasad	2006 - 2006
Omläggning av tak	2006 - 2006
Renovering av fönster	2006 - 2006
Renovering av balkonger	2006 - 2006
Rörstambyte	2002 - 2003
Elstambyte	2002 - 2003
Planerad åtgärd	År
Renovering av tvättstuga	2011
Byte av elledningar i trapphus	2011

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Elisabeth Arthur	Ordförande
Anna Ewa Margareta Hvarfner	Ledamot
Dickie Glenn Rosén	Ledamot
Oscar Scheja	Ledamot
Britta Maria Rossander	Ledamot

Svetlana Nicole Ödman	Suppleant
Lars Johan Robert Kahn	Suppleant

Avgår 2011-01-10

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Johan Robert Kahn, Marie Elisabeth Arthur och Anna Ewa Margareta Hvarfner

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Ståhle
Ordinarie Intern

Valberedning

Styrelsen Verkstadsklubben 11

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Husets mekaniska fläkt försågs med reglage. Innan detta gjordes hade fläkten endast ett maxläge. Detta medförde att fläkten inte kunde köras vintertid, eftersom värme drogs ut ur huset, med kalla lägenheter som följd. Samtidigt byttes det gamla proppskåpet ut mot ett modernt sådant.

Föreningens enda hyresbostad renoverades. Parkettgolvet i vardagsrum slipades och lackades, laminatgolv ersatte tidigare plastmattor samt väggar och tak i kök målades om. Underhållet var eftersatt och styrelsen beslutade att renovera hyresbostaden till godtagbar standard. Hyran för hyreslägenheten höjdes 2010-07-01 med 12 %. Höjningen följde allmännyttans hyresnorm för likvärdig bostad i området.

Alla husets stuprör har spolats för att undvika översvämningar och skador på fasaden.

I lokalen Rindö skrädderi och kemtvätt har nya elledningar och ny elapparatur installerats.

I december 2010 påbörjades byte av ytterdörrar till föreningens hyreslokaler mot Rindögatan. Föreningens

lokalhyresgäster hade klagat över kalla lokaler under vintern 2009. Husets entrédörr renoverades. Arbetet slutförs i februari 2011.

Hissens hastighetsregulator har bytts ut. Årsbesiktningen av hissen blev utan anmärkning men en notering gjordes att buffertfjäder saknas.

En av husets fyra rökkanaler har lagats. I besiktningssprotokoll från 2006 hade rökkanalens täthet underkänts.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har reklamerat hyreslokalernas nya ytterdörrar. Arbetet har tagit väsentligt längre tid än vad som utgetts i offerten. (Lindborgs Snickerier AB) och lokalhyresgästerna har haft besvär av detta. Dörrarna sluter inte tätt och det drar in kall luft invid karmarna.

Styrelsen har upprättat en femårig underhållsplan 2011. För året 2011 planeras byte av gamla elledningar i trapphus samt uppsättning av tidigare inköpta lampor vid vådringsbalkongerna.

Tvättstugan planeras att renoveras och utrustas till modern standard.

Hyran för hyreslägenheten höjs med 3,05 % från och med 2011-03-01.

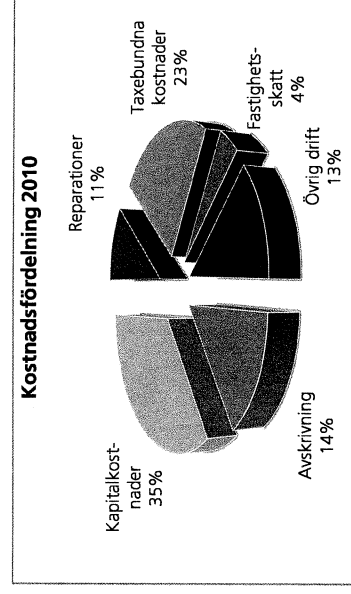
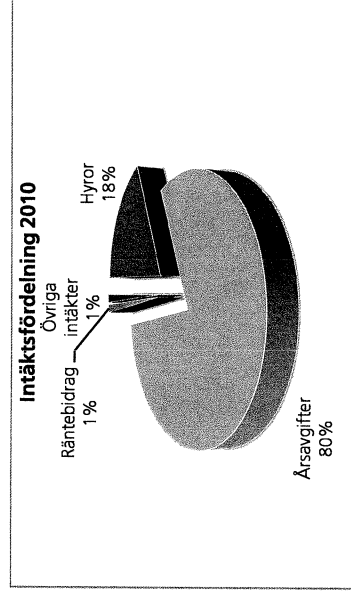
Månadsavgifterna för medlemmarnas lägenheter höjs med 7 % från och med 2011-04-01. Bakgrunden till höjningen är ökade driftskostnader, kostnader för kommande nödvändigt underhåll samt planerade årliga extraomröringar.

Föreningens ekonomi

Föreningen har inte gjort några extraamorteringar av sina lån under året. Extramorteringar gjordes dock 2008 med 500 000 SEK och 2009 med 200 000 SEK.
Lånet 3,7 med villkorsändring 2010-11-10 lades om till ett lån med rörlig ränta.
Övriga lån är oförändrade.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror
Årsavgifter
Räntebidrag
Övriga intäkter

1 144 kr
825 kr
10 kr
10 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer
Taxebundna kostnader
Fastighetsskatt
Övrig drift
Avskrivningar
Kapitalkostnader

103 kr
226 kr
41 kr
125 kr
140 kr
347 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 154 kvm bostäder och 186 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	854	853	854	854
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 408	10 433	10 633	11 103
Elkostnad/kvm totalyta	15	13	13	10
Värmekostnad/kvm totalyta	174	163	164	193
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	24	23

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

-123 378
-1 310 739
-75 495
-1 509 612

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

summa ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

29 743
-1 479 869

att i ny räkning överförs

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	1 165 071	1 148 944
Övriga rörelseintäkter	13 850	4 032
	1 178 921	1 152 976
	Not 1	
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-38 320	-31 206
Reparationer	-108 182	-68 256
Periodiskt underhåll	-29 743	-74 750
Taxebundna kostnader	-302 918	-286 019
Övriga driftskostnader	-7 885	-54 677
Fastighetskatt	-55 237	-51 422
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-66 779	-72 501
Personalkostnader	-55 148	-56 382
Avskrivningar	-187 346	-192 011
	-851 558	-887 223
RÖRELSERESULTAT	327 363	265 753
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	459	189
Räntekostnader	-464 711	-401 830
Räntebidrag	13 511	6 786
	-450 741	-394 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-123 378	-129 102
SKATT		
Statlig inkomstskatt	0	-191
	0	-191
ÅRETS RESULTAT	-123 378	-129 293

BALANSRÄKNING 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark Not 3
Maskiner och inventarier Not 4

	23 686 324	23 873 670
	0	0
	23 686 324	23 873 670

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

	2 800	2 800
	2 800	2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	23 689 124	23 876 470
--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar Not 5
Förutbetalda kostnader
Upplupna räntebidrag

	51 705	49 667
	14 666	14 037
	0	344
	66 371	64 048

KASSA OCH BANK

SBC klientmedel i SHB

	548 511	517 177
	548 511	517 177

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	614 882	581 225
--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	24 304 006	24 457 695
--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING 2010-12-31 2009-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	Not 6	
Inbetalda insatser	13 385 342	13 385 342
Upplåtelseavgifter	90 000	90 000
Fond för yttre underhåll	287 273	211 778
	13 762 615	13 687 120
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-1 386 234	-1 181 445
Årets resultat	-123 378	-129 293
	-1 509 612	-1 310 739

SUMMA EGET KAPITAL

12 253 003 **12 376 381**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 608 805	11 608 305
		11 580 805	11 608 305

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	24 000	24 000
Leverantörsskulder		35 036	51 632
Skatteskulder		106 850	101 581
Övriga kortfristiga skulder		47 742	4 176
Upplupna kostnader	Not 9	151 680	188 809
Förutbetalda avgifter och hyror		104 890	102 811
		470 198	473 009

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

24 304 006 **24 457 695**

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Fasad	2,0 %	2,0 %
Inventarier	-	20,0 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	952 308	950 662
Hysesintäkter	212 763	198 282
	1 165 071	1 148 944

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	9 450	0
Städning entreprenad	19 945	21 607
Städning enligt beställning	2 493	5 143
Sotning	2 688	0
Hissbesiktning	2 031	1 000
Gård	1 818	0
Serviceavtal	-1 300	2 589
Förbrukningsmateriel	1 196	867
	38 320	31 206

Reparationer

Fastighet förbättringar	11 250	0
Brf Lägenheter	1 706	0
Lokaler	6 678	875
Gemensamma utrymmen	432	0
Tvättstuga	0	2 177
Källare	3 884	0
Entré/trapphus	7 695	0
Lås	0	311
Värmeanläggning/undercentral	0	5 200
Ventilation	18 400	5 635
Elinstallationer	27 670	21 775
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 750	0
Hiss	17 154	22 789
Tak	2 063	6 519
Fasad	2 500	0
Vattenskada	0	2 975
	108 182	68 256

Periodiskt underhåll

Lägenhet	29 743	0
Ventilation	0	74 750
	29 743	74 750

Taxebundna kostnader

El	19 618	17 605
Värme	233 805	218 982
Vatten	31 658	32 596
Sophämtning/renhållning	7 076	6 832
Grovsopor	10 761	10 004
	302 918	286 019

Övriga driftskostnader

Försäkring	1 171	25 433
Självrisk	1 080	20 320
Kabel-TV	5 634	8 924
	7 885	54 677

Fastighetskatt/Kommunal avgift

	55 237	51 422
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	710	807
Föreningskostnader	1 149	2 257
Styrelseomkostnader	285	0
Förvaltningsarvode	56 380	54 680
Förvaltningsarvoden övriga	1 056	561
Administration	2 289	2 266
Konsultarvode	0	7 500
Medlemsavgift SBC ek för	4 910	4 430
	66 779	72 501

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Kabel-TV	1 791	0
Fastighetsförsäkring	12 875	0
Förvaltningsarvode	0	14 037
	14 666	14 037

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	287 273	75 495	0	211 778
Summa bundet eget kapital	13 762 615	75 495	0	13 687 120
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 386 234	-75 495	-129 293	-1 181 445
Årets resultat	-123 378	-123 378	129 293	-129 293
Summa ansamlad förlust	-1 509 612	-198 873	0	-1 310 739
Summa eget kapital	12 253 003	-123 378	0	12 376 381

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	211 778	222 331
Reservering enligt stadgar	75 495	64 197
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-74 750
Vid årets slut	287 273	211 778

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,283 %	3 699 805	3 709 805	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,840 %	4 605 000	4 622 500	2015-11-10
Swedbank Hypotek AB	4,900 %	3 300 000	3 300 000	2019-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		11 604 805	11 632 305	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-24 000	-24 000
	11 580 805	11 608 305

Om fem år beräknas kortfristig del av långfristig skuld uppgå till 24 000 kronor.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	3 655	3 500
Värme	35 066	25 000
Vatten	1 510	2 500
Sophämtning	379	400
Arvoden	42 400	42 800
Sociala avgifter	13 300	14 000
Ränta	50 420	99 309
Serviceavtal hiss	0	1 300
Snöröjning	4 950	0
	151 680	188 809


STOCKHOLM den 27/3 2011


Marie Elisabeth Arthur
Ordförande

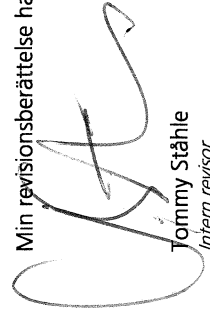

Anna Ewa Margareta Hvarfner
Ledamot


Dickie Glenn Rosén
Ledamot


Britta Maria Rossander
Ledamot


Oscar Scheja
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2011


Tommy Stähle
Intern revisor

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	952 000	952 308	952 000
Hyror bostäder	33 000	31 374	30 000
Hyror lokaler	162 000	160 989	162 000
Hyror parkering	20 000	20 400	20 000
Kabel-TV intäkter	4 000	4 032	4 000
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	9 817	0
	1 171 000	1 178 921	1 168 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-9 450	0
Städning entreprenad	-21 000	-19 945	-24 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 493	0
Sotning	0	-2 688	0
Hissbesiktning	-1 000	-2 031	-1 000
Gård	0	-1 818	0
Serviceavtal	-3 100	1 300	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 196	-1 000
	-28 100	-38 320	-29 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	-11 250	0
Brf Lägenheter	0	-1 706	0
Lokaler	0	-6 678	0
Gemensamma utrymmen	0	-432	0
Källare	0	-3 884	0
Entré/trapphus	0	-7 695	0
Ventilation	0	-18 400	0
Elinstallationer	0	-27 670	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 750	0
Hiss	0	-17 154	0
Tak	0	-2 063	0
Fasad	0	-2 500	0
Övrigt	0	0	-30 000
	-50 000	-108 182	-30 000

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	-29 743	0
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
	-100 000	-29 743	0

Taxebundna kostnader

El	-19 000	-19 618	-17 000
Värme	-223 000	-233 805	-250 000
Vatten	-33 000	-31 658	-33 000
Sophämtning/renhållning	-7 300	-7 076	-7 000
Grovsopor	-12 400	-10 761	-12 000
	-294 700	-302 918	-319 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-13 400	-1 171	-13 000
Självrisk	0	-1 080	0
Kabel-TV	-7 300	-5 634	-7 000
	-20 700	-7 885	-20 000

Fastighetskatt

Fastighetskatt/kommunal avg.	-56 021	-55 237	-52 000
	-56 021	-55 237	-52 000

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	0	-710	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 149	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-285	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 380	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-1 056	0
Administration	-3 000	-2 289	-3 000
Medlemsavgift SBC ek för	-5 000	-4 910	-4 000
	-69 000	-66 779	-66 000

Personalkostnader

Föreningsarvode	0	0	-20 000
Styrelsearvode	-42 400	-42 400	0
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-12 748	-6 500
	-55 900	-55 148	-26 500

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-65 000	-64 858	-65 000
Förbättringar	-122 000	-122 488	-122 000
	-187 000	-187 346	-187 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

	-861 421	-851 558	-729 500
--	-----------------	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

	309 579	327 363	438 500
--	----------------	----------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	413	1 000
Dröjningsränta avgifter/hyror	0	42	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-470 000	-464 711	-470 000
Räntebidrag	10 000	13 511	5 000
	-459 000	-450 741	-464 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-149 421	-123 378	-25 500
--	-----------------	-----------------	----------------

SKATT

Statlig inkomstskatt	-280	0	0
	-280	0	0

RESULTAT

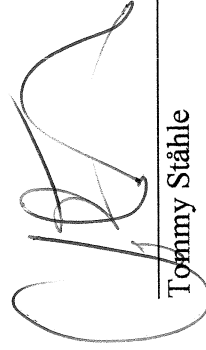
	-149 701	-123 378	-25 500
--	-----------------	-----------------	----------------

Jag Tommy Stähle är vald revisor i Brf Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31 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 2011-03-27



Tommy Stähle