

Årsredovisning

Brf Verkstadsklubben 11

769604-1560

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14.

Fastighetens beteckning är Verkstadsklubben 11. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1968.

Byggandes totalyta är 1 340 kvm, varav 1154 kvm utgör bostadsyta och 186 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt. Till fastigheten hör 2 st parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Lägenheterna är fördelade med 22 st med 1 rok samt 9 st med 2 rok.

Lokalernas verksamhet:

Showroom 20 kvm

Skräddare 32 kvm

Frisör 60 kvm

Förråd 40 kvm

Förråd 20 kvm

Förråd 14 kvm

Föreningens förvaltning

Ekonomisk: Princip Redovisning AB

Teknisk: Cura Förvaltning Stockholm AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna sänktes den 1 april med 5%.

Föreningen har tecknat avtal med teknisk förvaltare, Cura Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2016-01-01 av Princip Redovisning AB.

Nytt avtal för städningen har ingåtts med Maries Puts & Städ Fastighet AB.

Underhåll och reparationer

Installation av fiber i lägenheterna och lokalerna påbörjades och avslutades. Installationen gjordes med befintliga medel.

Fläkten till ventilationen reparerades efter uppstått missljud. Fläkten tros hänga med ytterligare ett antal år, vilket är bra, då en ny fläkt och installation innebär en större kostnad.

Det har bytts el och satts upp lampor på vindskontoren för att få bättre och säkrare belysning.

En obligatorisk radonmätning genomförs i huset. Inget utlåtande ännu, men ingen radon förväntas.

En skada i en lägenhetsinnehavares tak uppstod och fråga framkom om föreningen var ansvarig. Detta utreddes med hjälp av Cura Förvaltning samt advokat. Föreningen ansågs ej ansvarig och kostnaden för reparationen betalades av lägenhetsinnehavaren.

I cykelrummet har satts upp krokar för upphängning av cyklar samt satts upp ny lysarmatur.

I tvättstugan finns nu upphängning för städutrustning samt ny vattenutkastare till tvätthon.

En betongmur vid utgången till gården har åtgärdats.

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma den 2016-05-24 har varit:

Olof Norlander	Ledamot, ordförande
Gun Åkesson	Ledamot
Britta Rossander	Ledamot
Arne Kögel	Ledamot
Mats Ringström	Ledamot

Vid en extrastämma den 2017-01-30 förändrades styrelsens sammansättning. Se not 10, Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Ståhle Internrevisor

Antal medlemmar vid årets början var 36 st, antal medlemmar vid årets slut var 39 st. Under året har 5 st överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 266	1 261	1 253
Resultat efter finansiella poster	-109	54	-44
Soliditet %	51	52	51

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 385 342	90 000	387 058	-1 713 480	53 768
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat			79 296	-25 528	-53 768
Årets resultat					-108 946
Belopp vid årets utgång	13 385 342	90 000	466 354	-1 739 008	-108 946

	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 202 688
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Disposition föreg års resultat	0
Årets resultat	-108 946
Belopp vid årets utgång	12 093 742

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 739 007
Årets resultat	-108 945
<i>Summa</i>	<i>-1 847 952</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	79 296
lanspråktagande av yttre fond	-122 000
Balanseras i ny räkning	-1 805 248
<i>Summa</i>	<i>-1 847 952</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 265 808	1 261 190
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 265 808	1 261 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-733 568	-502 298
Övriga förvaltningskostnader	4	-86 516	-89 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-258 986	-252 971
Summa rörelsekostnader		-1 079 070	-845 081
Rörelseresultat		186 738	416 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-295 684	-362 508
Summa finansiella poster		-295 684	-362 341
Resultat efter finansiella poster		-108 946	53 768
Resultat före skatt		-108 946	53 768
Årets resultat		-108 946	53 768

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 563 526	22 749 595
Inventarier, verktyg och installationer	7	145 833	218 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 709 359	22 968 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 712 159	22 971 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		195 334	217 515
Övriga fordringar		–	378 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 222	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		211 556	595 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 312	104 938
<i>Summa kassa och bank</i>		666 312	104 938
Summa omsättningstillgångar		877 868	700 461
SUMMA TILLGÅNGAR		23 590 027	23 671 606

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 475 342	13 475 342
Fond för yttre underhåll	466 354	387 058
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>13 941 696</i>	<i>13 862 400</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 739 007	-1 713 480
Årets resultat	-108 946	53 768
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 847 953</i>	<i>-1 659 712</i>
Summa eget kapital	12 093 743	12 202 688
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 10 910 305	10 924 305
Summa långfristiga skulder	10 910 305	10 924 305
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 000	14 000
Leverantörsskulder	120 321	31 922
Skatteskulder	110 861	108 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340 799	389 791
Summa kortfristiga skulder	585 981	544 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 590 029	23 671 606

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Stambyte	2	50
Fasad	2	50
Inventarier	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	980 648	1 014 361
Hysesintäkter bostäder	55 800	39 585
Hysesintäkter lokaler	170 727	170 010
Hysesintäkter p-platser	31 200	27 400
Kabel-TV	8 303	8 016
Påminnelseavgifter	1 380	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	5 320	0
Övriga intäkter	12 430	1 818
	1 265 808	1 261 190

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	69 900	0
Gård/markarbete	69 162	14 375
Städning	27 771	27 784
Hiss	23 680	5 482
Serviceavtal Schneider Electric m fl	7 106	16 209
El	21 603	20 342
Fjärrvärme	261 723	214 761
Vatten	41 609	38 841
Avfallshantering	26 776	24 022
Försäkring	20 010	19 199
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 008	54 853
Kabel-TV	7 837	7 777
Reparationer gemensamma utrymmen	57 939	2 731
Övriga fastighetskostnader	39 239	55 922
Sotning	3 205	0
	733 568	502 298

Not 4	Övriga förvaltningskostnader	2016	2015
	Datakommunikation	3 101	731
	Styrelseporttal/hemsida	7 531	0
	Ekonomisk förvaltning	51 612	65 826
	Administration, bankkostnader, porto mm	13 468	4 375
	Korttidsinventarier	0	3 449
	Inkasso, kreditupplysning, befarade förluster mm	0	15 431
	Överlåtelse/pantnoteringar	10 804	0
		86 516	89 812

Not 5	Räntekostnader	2016	2015
	Räntor långfristiga skulder	295 449	362 395
	Kostnadsräntor skatter och avgifter	235	98
		295 684	362 493

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
	Utgående anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
	Ingående avskrivningar	-2 999 120	-2 811 774
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-186 069	-187 346
	Utgående avskrivningar	-3 185 189	-2 999 120
	Redovisat värde	22 563 526	22 749 595
	Taxeringsvärden	31 870 000	26 432 000

I det redovisade värdet vid årets slut ingår mark med 6 652 650 SEK.

I taxeringsvärdet ingår
mark 22 030 000 SEK
byggnad 9 840 000 SEK

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	400 340	400 340
	Utgående anskaffningsvärden	400 340	400 340
	Ingående avskrivningar	-181 590	-115 965
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-72 917	-65 625
	Utgående avskrivningar	-254 507	-181 590
	Redovisat värde	145 833	218 750

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank ränta 2,480% villkorsändringsdag 2025-10-24	4 224 500	4 238 500
	Swedbank ränta fn 0,611% rörligt	3 399 805	3 399 805
	Swedbank ränta 4,900% villkorsändringsdag 2019-09-25	3 300 000	3 300 000
		10 924 305	10 938 305

Under året har amorterats 14 000 SEK.

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	12 416 805	12 416 805
		12 416 805	12 416 805
	Summa ställda säkerheter	12 416 805	12 416 805

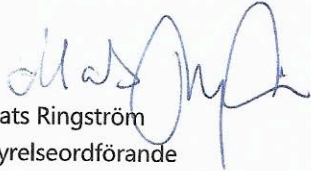
Not 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vid extrastämman den 2017-01-30 avgick Olof Norlander som ledamot och ordförande i styrelsen och efterträddes som ordförande av Mats Ringström samt att Carl-Johan Arenander valdes in som ordinarie ledamot.

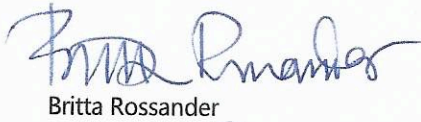
Vinden och källaren kommer att målas om. Golv, väggar, tak samt snickerier. Detta kommer innebära kortare driftsstopp (ca 1 dygn) per utrymme.

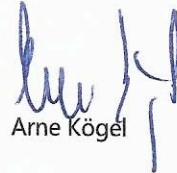
UNDERSKRIFTER

Stockholm 05/10 2017


Mats Ringström
Styrelseordförande


Gun Åkesson


Britta Rossander


Arne Kögel


Carl-Johan Arenander

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5 2017


Tommy Ståhle
Internrevisor

Jag Tommy Ståhle är vald revisor i BRF Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 2017-05-02



Tommy Ståhle