

Årsredovisning

för

Brf Verkstadsklubben 11

769604-1560

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-10 |
| Underskrifter | 11 |

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Center AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

CA ✖
BR
CA
M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Både vinden och källaren har målats om i ljusa färger.
- * Vi har haft en genomgång av ventilationssystemet under året.
- * Till vintersäsongen sattes snöhinder upp på taken.
- * Föreningen har haft ett ärende gällande ett ansvar vid en vattenskada i ett badrum hos en, numera avflyttad, medlem. Ärendet är för vår del avslutat och slutar utan belastning för föreningen, förutom advokatkostnaden.
- * Vi har införskaffat en gräsklippare.

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 29 maj 2017 varit:

| | |
|----------------------|------------|
| Mats Ringström | Ordförande |
| Gun Åkesson | Ledamot |
| Britta Rossander | Ledamot |
| Arne Kögel | Ledamot |
| Carl-Johan Arenander | Ledamot |

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Ståhle Internrevisor

Antal medlemmar vid årets början var 37 st, antal medlemmar vid årets slut var 40 st. Under året har 6 st överlåtelse skett.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 266 | 1 266 | 1 261 | 1 253 |
| Resultat efter finansiella poster | -131 | -109 | 54 | -44 |
| Soliditet (%) | 50,8 | 51,3 | 51,5 | 51,0 |

CA ✖
BR
A
M

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 13 385 342 | 90 000 | 466 354 | -1 739 007 | -108 946 | 12 093 743 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -42 704 | -66 242 | 108 946 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -131 050 | -131 050 |
| Belopp vid årets utgång | 13 385 342 | 90 000 | 423 650 | -1 805 249 | -131 050 | 11 962 693 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 805 249 |
| årets förlust | -131 050 |
| | -1 936 299 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll | 95 610 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -140 000 |
| i ny räkning överföres | -1 891 909 |
| | -1 936 299 |

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

GA K
BR
GA
M

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 265 579 | 1 265 808 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 265 579 | 1 265 808 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -738 563 | -694 329 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 | -86 545 | -125 755 |
| Personalkostnader | 5 | -27 047 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -258 986 | -258 986 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 111 141 | -1 079 070 |
| Rörelseresultat | | 154 438 | 186 738 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -285 494 | -295 684 |
| Summa finansiella poster | | -285 488 | -295 684 |
| Resultat efter finansiella poster | | -131 050 | -108 946 |
| Resultat före skatt | | -131 050 | -108 946 |
| Årets resultat | | -131 050 | -108 946 |

GA N
BR
GA M

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 22 377 457 | 22 563 526 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 72 916 | 145 833 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 450 373 | 22 709 359 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 453 173 | 22 712 159 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 206 587 | 195 334 |
| Övriga fordringar | | 6 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 438 | 16 222 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 221 031 | 211 556 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 873 288 | 666 312 |
| Summa kassa och bank | | 873 288 | 666 312 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 094 319 | 877 868 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 547 492 | 23 590 027 |

~~GA~~

BR
GA
M

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 13 475 342 | 13 475 342 |
| Fond för yttre underhåll | | 423 650 | 466 354 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 898 992 | 13 941 696 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 805 249 | -1 739 007 |
| Årets resultat | | -131 050 | -108 946 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 936 299 | -1 847 953 |
| Summa eget kapital | | 11 962 693 | 12 093 743 |
| Långfristiga skulder | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 10 896 305 | 10 910 305 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 896 305 | 10 910 305 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 14 000 | 14 000 |
| Leverantörsskulder | | 220 243 | 120 321 |
| Skatteskulder | | 114 147 | 110 861 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 340 104 | 340 797 |
| Summa kortfristiga skulder | | 688 494 | 585 979 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 547 492 | 23 590 027 |

GA
BR
GA
M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------|-------------|
| Byggnad | 0,5%/200 år |
| Stambyte | 2%/50 år |
| Fasad | 2%/50 år |
| Inventarier | 20%/5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 968 007 | 980 648 |
| Hysesintäkter bostäder | 63 450 | 55 800 |
| Hysesintäkter lokaler | 173 418 | 170 727 |
| Hysesintäkter parkeringsplatser | 31 200 | 31 200 |
| Kabel-TV | 6 864 | 8 303 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 11 830 | 5 320 |
| Påminnelseavgifter | 300 | 1 380 |
| Övriga intäkter | 10 510 | 12 430 |
| | 1 265 579 | 1 265 808 |

CA X
BR
GA M

Not 3 Driftskostnader

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 73 244 | 69 900 |
| Trädgårsskötsel/gård | 7 719 | 69 162 |
| Städning | 56 714 | 27 771 |
| Hiss | 3 961 | 23 680 |
| Serviceavtal Schneider Electric | 7 251 | 7 106 |
| Elavgifter | 20 997 | 21 603 |
| Fjärrvärme | 268 203 | 261 723 |
| Vatten | 43 735 | 41 609 |
| Avfallshantering | 21 749 | 26 776 |
| Fastighetsförsäkring | 20 444 | 20 010 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 57 465 | 56 008 |
| Kabel-TV | 8 009 | 7 837 |
| Fiberinstallation | 7 500 | 0 |
| Sotning | 0 | 3 205 |
| Reparationer/underhåll | 141 572 | 57 939 |
| | 738 563 | 694 329 |

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Datakommunikation | 4 357 | 3 101 |
| Styrelseportal/hemsida | 7 924 | 7 531 |
| Ekonomisk förvaltning | 45 467 | 51 612 |
| Bankkostnader | 2 394 | 5 031 |
| Porto | 2 248 | 3 620 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 9 800 | 10 804 |
| Övriga externa kostnader | 14 355 | 4 817 |
| | 86 545 | 86 516 |

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|----------|
| Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Arvoden och andra ersättningar | 22 100 | 0 |
| Sociala kostnader | 4 947 | 0 |
| Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader. | 27 047 | 0 |

GA X
BR
AP M

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 284 159 | 295 449 |
| Kostnadsräntor skatter och avgifter | 1 335 | 235 |
| | 285 494 | 295 684 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 748 715 | 25 748 715 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 748 715 | 25 748 715 |
| Ingående avskrivningar | -3 185 189 | -2 999 120 |
| Årets avskrivningar | -186 069 | -186 069 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 371 258 | -3 185 189 |
| Utgående redovisat värde | 22 377 457 | 22 563 526 |
| Taxeringsvärden byggnader | 9 840 000 | 9 840 000 |
| Taxeringsvärden mark | 22 030 000 | 22 030 000 |
| | 31 870 000 | 31 870 000 |

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 400 340 | 400 340 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 400 340 | 400 340 |
| Ingående avskrivningar | -254 507 | -181 590 |
| Årets avskrivningar | -72 917 | -72 917 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -327 424 | -254 507 |
| Utgående redovisat värde | 72 916 | 145 833 |

Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Insats Bostadsrätterna Sverige

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 800 | 2 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 800 | 2 800 |
| Utgående redovisat värde | 2 800 | 2 800 |

BR
M
K

Not 10 Långfristiga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek ränta 2,480% villkorsändringsdag 2025-10-24 | 4 210 500 | 4 224 500 |
| Swedbank Hypotek ränta f n 0,594% villkorsändr.dag 2018-01-03 | 3 399 805 | 3 399 805 |
| Swedbank Hypotek ränta 4,900% villkorsändr.dag 2019-09-25 | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Korstfristig del av långfristig skuld | -14 000 | -14 000 |
| | 10 896 305 | 10 910 305 |

Not 11 Ställda säkerheter

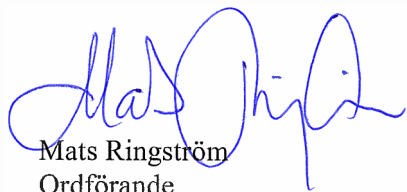
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 416 805 | 12 416 805 |
| | 12 416 805 | 12 416 805 |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

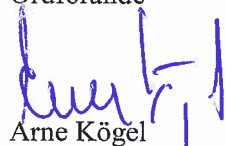
Styrelsen håller på att utreda en renovering av fönster alternativt byte av fönster i hela fastigheten.

BR
A M

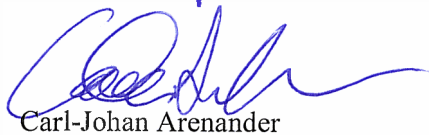
Stockholm den 8/5 2018



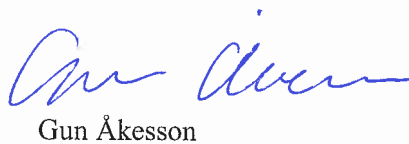
Mats Ringström
Ordförande



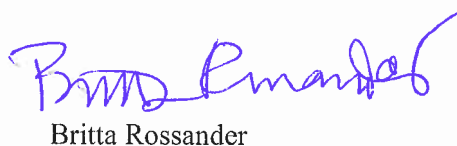
Arne Kögel



Carl-Johan Arenander



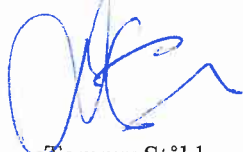
Gun Åkesson



Britta Rossander

Min revisionsberättelse har lämnats

3/5 2018



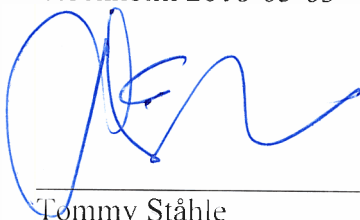
Tommy Ståhle
Internrevisor

Jag Tommy Ståhle är vald revisor i BRF Verkstadsklubben 11.
För räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 2018-05-03



Tommy Ståhle