

Årsredovisning

för

Brf Verkstadsklubben 11

769604-1560

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2019-02-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

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

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Vårdeåret 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
Keramiker	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har portkod installerats på både entrédörr och bakdörr samt att innerdörr i farstun tagits bort, då den gjorde att värmen från elementet inte kom farstun till godo.
- Serviceavtal med Electrolux rörande tvättstugans maskiner har tecknats.
- Dränering av baktrappa, vid fotskrapa, är åtgärdad så att vatten inte blir stående.
- Mur vid baktrappan har lagats.
- Offerter för fönsterrenovering har tagits in och nagelfarits. Akut tätning av vissa lägenheter bokades för utförande i januari 2020.
- Besiktning av fjärrvärmeanslutning, gjord av Stockholm Exergi, har genomförts och blivit godkänd.
- Grus- och stenläggning är åtgärdad.

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 7 maj 2019 varit:

Britta Rossander	Ordförande
Arne Kögel	Ledamot
Tommy Ståhle	Ledamot
Carl Svalstedt	Ledamot

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Richard Lindberg, RSM (invald vid extrastämma 2020-03-02)

Antal medlemmar vid årets början var 41(40) st, antal medlemmar vid årets slut var 42(41) st. Under året har 2(2) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 263	1 259	1 266	1 266
Resultat efter finansiella poster	91	-46	-131	-109
Soliditet (%)	51,3	50,9	50,8	51,3

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	379 260	-1 891 909	-45 885	11 916 808
Disposition av föregående års resultat:			62 610	-108 495	45 885	0
Årets resultat					91 442	91 442
Belopp vid årets utgång	13 385 342	90 000	441 870	-2 000 404	91 442	12 008 250

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 000 405
årets vinst	91 442
	-1 908 963
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	135 132
i ny räkning överföres	-2 044 095
	-1 908 963

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

W

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 263 077	1 258 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 263 077	1 258 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-540 103	-593 289
Övriga förvaltningskostnader	4	-92 921	-101 023
Personalkostnader	5	-57 385	-55 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 069	-258 985
Summa rörelsekostnader		-876 478	-1 008 981
Rörelseresultat		386 599	249 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-295 179	-295 701
Summa finansiella poster		-295 157	-295 701
Resultat efter finansiella poster		91 442	-45 885
Resultat före skatt		91 442	-45 885
Årets resultat		91 442	-45 885

W

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 005 319	22 191 388
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 005 319	22 191 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 008 119	22 194 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		218 936	219 646
Övriga fordringar		28	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 500	3 500
Summa kortfristiga fordringar		222 464	223 152
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 198 706	983 348
Summa kassa och bank		1 198 706	983 348
Summa omsättningstillgångar		1 421 170	1 206 500
SUMMA TILLGÅNGAR		23 429 289	23 400 688

u

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 475 342	13 475 342
Fond för yttre underhåll		441 870	379 260
Summa bundet eget kapital		13 917 212	13 854 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 000 405	-1 891 909
Årets resultat		91 442	-45 885
Summa fritt eget kapital		-1 908 963	-1 937 794
Summa eget kapital		12 008 249	11 916 808
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 868 305	10 882 305
Summa långfristiga skulder		10 868 305	10 882 305
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 000	14 000
Leverantörsskulder		80 736	101 969
Skatteskulder		117 552	115 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 447	369 994
Summa kortfristiga skulder		552 735	601 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 429 289	23 400 688

ml

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:	Procent:	År:
Byggnad	0,5%	200 år
Stambyte	2%	50 år
Fasad	2%	50 år
Inventarier	20%	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	968 007	968 007
Hysesintäkter bostäder	66 000	66 000
Hysesintäkter lokaler	176 938	176 796
Hysesintäkter parkeringsplatser	32 824	31 200
Kabel-TV	7 728	5 832
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	3 719	7 470
Påminnelseavgifter	1 440	600
Övriga intäkter	6 421	2 891
	1 263 077	1 258 796

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	39 166	93 065
Trädgårsskötsel/gård	4 912	0
Städning	45 269	46 080
Hiss	28 856	1 281
Serviceavtal Schneider Electric	7 631	7 655
Elavgifter	22 219	20 712
Fjärrvärme	203 461	202 332
Vatten	39 488	45 859
Avfallshantering	26 780	38 284
Fastighetsförsäkring	20 581	20 444
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60 087	58 147
Kabel-TV	8 214	8 043
Sotning	0	5 744
Reparationer/underhåll	22 360	33 233
Övriga kostnader	11 079	12 410
	540 103	593 289

M

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation	5 973	5 249
Styrelseportal/hemsida	7 531	7 531
Ekonomisk förvaltning	48 720	58 856
Bankkostnader	3 120	2 631
Porto	2 581	2 240
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	4 649	8 249
Övriga externa kostnader	20 347	16 267
	92 921	101 023

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	45 502	45 500
Sociala kostnader	11 883	10 184
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	57 385	55 684

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	295 157	295 701
	295 157	295 701

nl

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
Ingående avskrivningar	-3 557 327	-3 371 258
Årets avskrivningar	-186 069	-186 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 743 396	-3 557 327
Utgående redovisat värde	22 005 319	22 191 388
Taxeringsvärden byggnader	14 490 000	9 840 000
Taxeringsvärden mark	30 554 000	22 030 000
	45 044 000	31 870 000

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 340	400 340
Försäljningar/utrangeringar	-400 340	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	400 340
Ingående avskrivningar	-400 340	-327 424
Försäljningar/utrangeringar	400 340	
Årets avskrivningar		-72 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-400 340
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Fordringar hos intresseföretag Insats Bostadsrätterna Sverige

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek ränta 2,480% villkorsändringsdag 2025-10-24	4 182 500	4 196 500
Swedbank Hypotek ränta 0,900% villkorsändringsdag 2024-08-23	3 399 805	3 399 805
Swedbank Hypotek ränta fn 1,010%	3 300 000	3 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-14 000	-14 000
	10 868 305	10 882 305

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	12 416 805	12 416 805
	12 416 805	12 416 805

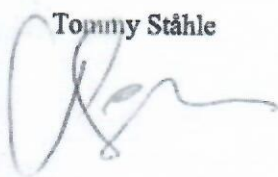
M

Stockholm den 20/4 2020.

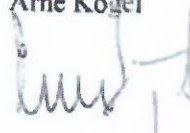
Britta Rossander
Ordförande



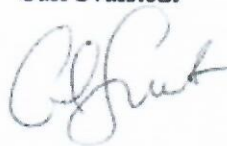
Tommy Ståhle



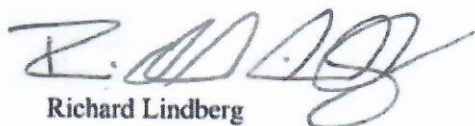
Arne Kögel



Carl Svalstedt



Min revisionsberättelse har lämnats 21 april 2020.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11, org nr 769604-1560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2018 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för 2019 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de

M

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

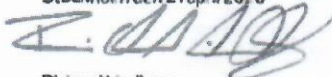
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor