

Årsredovisning

för

Brf Verkstadsklubben 11

769604-1560

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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

11

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. 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
Keramiker	60 kvm
Förråd	40 kvm
Förråd	20 kvm
Förråd	14 kvm

Föreningens förvaltning

Ekonomisk: Princip Redovisning AB t o m 2020-12-31

Teknisk: Cura Center AB t o m 2020-02-28, fr o m 2020-03-01 POS Fastighetsvård AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm. ↴

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den rådande pandemin har flera saker måst ställas in, som t ex städning av gård och igångsättning av fönsterrenovering.

Styrelsen har dock fortsatt att arbeta med projektet som rör fönstren och tagit in fler offerter samt engagerat en konsult för kontroll av handlingar samt gjort en analys av eventuell förekomst av asbest. Provet visade på negativt resultat.

I och med att Tommy Ståhle valdes in i styrelsen bestämdes att revisionsuppdraget skulle gå till Richard Lindberg, RSM.

Styrelsen valde att under våren säga upp Cura Center AB och engagera POS Fastighetsskötsel för den löpande skötseln av vår fastighet. Under hösten valde styrelsen att även byta den ekonomiska förvaltaren från Princip Redovisning AB till Fastighetsägarna Service AB, med start 1 januari 2021.

Stamspolning genomfördes i hela huset under hösten 2020.

Vår Brf gjorde gemensam sak med grannhuset, Rindögatan 30, och bokade Två Smålänningar för regelbunden gräsklippning.

Brandvarnare kontrollerades i gemensamma utrymmen och nya sattes upp där det behövdes.

En lägenhet på nedre botten fick en vattenläcka som åtgärdades.

Ett lån har satts om och därmed sänkt räntekostnaderna betydligt.

Medlemsinformation

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 7 maj 2020 varit:

Britta Rossander	Ordförande
Arne Kögel	Ledamot
Tommy Ståhle	Ledamot
Carl Svalstedt	Ledamot (t o m september)

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Antal medlemmar vid årets början var 42(41) st, antal medlemmar vid årets slut var 42(41) st. Under året har 6(2) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 272	1 263	1 259	1 266
Resultat efter finansiella poster	141	91	-46	-131
Soliditet (%)	52,3	51,3	50,9	50,8

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	441 870	-2 000 404	91 442	12 008 250
Disposition av föregående års resultat:			135 132	-43 690	-91 442	0
Årets resultat					141 125	141 125
Belopp vid årets utgång	13 385 342	90 000	577 002	-2 044 094	141 125	12 149 375

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 044 095
årets vinst	141 125
	-1 902 970
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	135 132
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-67 500
i ny räkning överföres	-1 970 602
	-1 902 970

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 271 748	1 263 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 271 748	1 263 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-635 210	-540 103
Övriga förvaltningskostnader	4	-111 840	-92 921
Personalkostnader	5	-53 716	-57 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 069	-186 069
Summa rörelsekostnader		-986 835	-876 478
Rörelseresultat		284 913	386 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-143 788	-295 179
Summa finansiella poster		-143 788	-295 157
Resultat efter finansiella poster		141 125	91 442
Resultat före skatt		141 125	91 442
Årets resultat		141 125	91 442

pk

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 819 250	22 005 319
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 819 250	22 005 319

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		21 822 050	22 008 119

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses och avgiftsfordringar		0	218 936
Övriga fordringar		4	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 500
Summa kortfristiga fordringar		4	222 464

Kassa och bank

Kassa och bank		1 423 931	1 198 706
Summa kassa och bank		1 423 931	1 198 706
Summa omsättningstillgångar		1 423 935	1 421 170

SUMMA TILLGÅNGAR

23 245 985 23 429 289

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 475 342	13 475 342
Fond för yttre underhåll		577 002	441 870
Summa bundet eget kapital		14 052 344	13 917 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 044 095	-2 000 405
Årets resultat		141 125	91 442
Summa fritt eget kapital		-1 902 970	-1 908 963
Summa eget kapital		12 149 374	12 008 249
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 850 805	10 868 305
Summa långfristiga skulder		10 850 805	10 868 305
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 000	14 000
Leverantörsskulder		41 562	80 736
Skatteskulder		131 866	117 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 378	340 447
Summa kortfristiga skulder		245 806	552 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 245 985	23 429 289

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	968 007	968 007
Hysesintäkter bostäder	66 000	66 000
Hysesintäkter lokaler	181 888	176 938
Hysesintäkter parkeringsplatser	35 137	32 824
Kabel-TV	8 088	7 728
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 984	3 719
Påminnelseavgifter	1 260	1 440
Avgift andrahandsuthyrning	2 385	6 421
	1 271 749	1 263 077

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	22 488	39 166
Trädgårsskötsel/gård	7 614	4 912
Städning	52 248	45 269
Hiss	8 553	28 856
Serviceavtal Schneider Electric	0	7 631
Elavgifter	19 606	22 219
Fjärrvärme	229 401	203 461
Vatten	48 803	39 488
Avfallshantering	25 696	26 780
Fastighetsförsäkring	21 182	20 581
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	72 461	60 087
Kabe-TV	8 318	8 214
Reparationer/underhåll	80 090	22 360
Övriga kostnader	0	11 079
Spol & sug	38 750	0
	635 210	540 103

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation	5 710	5 973
Styrelseportal/hemsida	7 531	7 531
Ekonomisk förvaltning	34 455	48 720
Bankkostnader	2 726	3 120
Porto	2 196	2 581
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	12 412	4 649
Övriga externa kostnader	23 385	20 347
Revisionsarvode	23 425	0
	111 840	92 921

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	46 504	45 502
Sociala kostnader	7 212	11 883
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	53 716	57 385

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	143 788	295 157
	143 788	295 157

M

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 748 715	25 748 715
Ingående avskrivningar	-3 743 396	-3 557 327
Årets avskrivningar	-186 069	-186 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 929 465	-3 743 396
Utgående redovisat värde	21 819 250	22 005 319
Taxeringsvärden byggnader	14 490 000	14 490 000
Taxeringsvärden mark	30 554 000	30 554 000
	45 044 000	45 044 000

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	400 340
Försäljningar/utrangeringar		-400 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-400 340
Försäljningar/utrangeringar		400 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Fordringar hos intresseföretag
Insats Bostadsrätterna Sverige

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

M

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek ränta 2,480% villkorsändringsdag 2025-10-24	4 165 000	4 182 500
Swedbank Hypotek ränta 0,900% villkorsändringsdag 2024-08-23	3 399 805	3 399 805
Swedbank Hypotek ränta fn 0,808%	3 300 000	3 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-14 000	-14 000
	10 850 805	10 868 305

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 416 805	12 416 805
	12 416 805	12 416 805

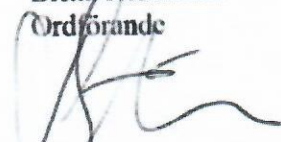
nk

Stockholm den

20/2 - 2021



Britta Rossander
Ordförande

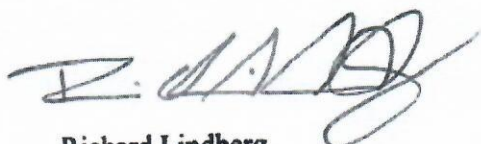


Tommy Ståhle



Arne Kögel

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2021.



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 2020.

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 2020 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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. *W*

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

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 fortlöpande 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:

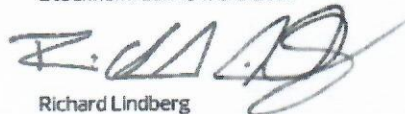
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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. Vilka 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 mars 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor