

Årsredovisning för
Brf Verkstadsklubben 11
769604-1560

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

M

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 11 (769604-1560) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verkstadsklubben 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rindögatan 28. Verkstadsklubben 11 byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 115
1	Lägenheter, hyresrätt	39
6	Lokaler, hyresrätt	171
2	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-09-07. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Arne Georg Kögel	Ledamot
Britta Rossander	Ordförande
Suzanne Thorén	Ledamot
Tobias Olofsson	Ledamot
Tommy Ståhle	Kassör

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Åtgärd	År
Rörstambyte	2002-2003
Elstambyte	2002-2003
Omputsning av fasad	2006
Omläggning av tak	2006
Renovering/målning av balkonger/fönster	2006
Renovering av fönster	2021

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 42 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 43 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Fastighetsskötsel trädgård	Två Smälänningar AB
Snöröjning tak	DB Tak & Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under november och december genomfördes renovering av fastighetens samtliga fönster.

Föreningen engagerade också Två Smälänningar för skötsel av gården när så är påkallat. Vi skaffade också kontrakt med DB Tak & Entreprenad där man också har observationsansvar, vilket innebär att de vid behov utan uppmaning ser till att skotta tak mm.

Den minsta lokalen i källaren fick en hyresgäst (en medlem) som har kontrakt på tre år. Trädgårdsmöblerna togs bort eftersom de drog till sig icke medlemmar som skräpade ner mer än vad vi kunde ta bort.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 275	1 272	1263	1259
Resultat efter fin. poster (tkr)	-60	141	91	-46
Soliditet (%)	52,0	52,3	51,3	50,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 385 342	90 000	577 002	-2 044 095	141 125	12 149 375
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			67 632	-67 632		
Balanseras i ny räkning				141 126	-141 125	
Årets resultat					-59 686	-59 686
Belopp vid årets utgång	13 385 342	90 000	644 634	-1 970 601	-59 686	12 089 689

AL

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 970 601
Årets resultat	-59 686
Totalt	<u>-2 030 287</u>
Avsättning till yttre fond	135 132
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 165 419</u>
Summa	-2 030 287

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

AC

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 275 202	1 271 749
Summa rörelseintäkter		1 275 202	1 271 749
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-799 004	-708 189
Övriga externa kostnader	4	-130 253	-38 862
Personalkostnader och arvoden	5	-53 394	-53 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 344	-186 069
Summa rörelsekostnader		-1 169 995	-986 836
Rörelseresultat		105 207	284 913
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 893	-143 788
Summa finansiella poster		-164 893	-143 788
Resultat efter finansiella poster		-59 686	141 125
Resultat före skatt		-59 686	141 125
Skatter			
Årets resultat		-59 686	141 125

RL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 631 906	21 819 250
Summa materiella anläggningstillgångar		21 631 906	21 819 250
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		21 634 706	21 822 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 363	-
Övriga fordringar	7	1 599 984	58 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 135	-
Summa kortfristiga fordringar		1 627 482	58 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	-	1 365 553
Summa kassa och bank		-	1 365 553
Summa omsättningstillgångar		1 627 482	1 423 936
SUMMA TILLGÅNGAR		23 262 188	23 245 986

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 475 342	13 475 342
Fond för yttre underhåll		644 634	577 002
Summa bundet eget kapital		14 119 976	14 052 344
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 970 601	-2 044 095
Årets resultat		-59 686	141 125
Summa ansamlad förlust		-2 030 287	-1 902 970
Summa eget kapital		12 089 689	12 149 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 840 305	10 850 805
Summa långfristiga skulder		10 840 305	10 850 805
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		14 000	14 000
Leverantörsskulder		50 843	41 562
Skatteskulder		134 408	131 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 943	58 379
Summa kortfristiga skulder		332 194	245 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 262 188	23 245 986

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5	(0,5)
Stambyte	2,0	(2,0)
Fasad	2,0	(2,0)
Inventarier	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

M

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	968 007	968 007
Hyror	289 552	291 103
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 046	8 984
Övriga hyresintäkter	13 597	3 655
	1 275 202	1 271 749

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	29 799	22 489
Städning	72 476	52 248
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 013	4 975
Trädgårdsskötsel	20 704	7 614
Snöröjning	18 750	
Sotning	3 645	
Reparationer	81 434	115 973
EI	34 174	19 606
Uppvärmning	251 154	229 401
Vatten	52 044	48 803
Sophämtning	27 679	25 696
Försäkringspremie	1 818	21 182
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 981
Fastighetsskatt lokaler	22 440	27 480
Övriga fastighetskostnader	21 106	19 629
Kabel-tv/Bredband/IT	6 254	8 318
Förvaltningsarvode ekonomi	45 000	34 455
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 088	
Panter och överlåtelse	5 653	12 413
Juridiska åtgärder	40 645	
Övriga externa tjänster	4 899	6 481
	799 004	701 744
Underhåll		
Byggnad		6 445
	799 004	708 189

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	7 531	15 437
Lokalhyra	1 250	
Konsultarvode	97 897	
Revisionarvode	23 575	23 425
Summa	130 253	38 862

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 500	46 504
Sociala kostnader	5 894	7 212
	<u>53 394</u>	<u>53 716</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 816 065	16 816 065
-Ombyggnad	2 280 000	2 280 000
-Mark	6 652 650	6 652 650
	<u>25 748 715</u>	<u>25 748 715</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 929 465	-3 743 396
-Årets avskrivning enligt plan	-187 344	-186 069
	<u>-4 116 809</u>	<u>-3 929 465</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>21 631 906</u>	<u>21 819 250</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 490 000	14 490 000
Mark	30 554 000	30 554 000
	<u>45 044 000</u>	<u>45 044 000</u>
Bostäder	42 800 000	42 800 000
Lokaler	2 244 000	2 244 000
	<u>45 044 000</u>	<u>45 044 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2021	2020
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	1 599 898	58 378
Skattekonto	86	4
	<u>1 599 984</u>	<u>58 382</u>

Not 8 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto		1 365 553
Summa		<u>1 365 553</u>

ML

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek	2025-10-24	2,48%	4 154 500		4 165 000
Swedbank hypotek	2024-08-23	0,90%	3 399 805		3 399 805
Swedbank hypotek	3-månaders	0,90%	3 300 000		3 300 000
			10 854 305		10 864 805
Kortfristig del			-14 000		-14 000
			10 840 305		10 850 805

Skulden om 5 år beräknas uppgå till 10 784 305 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 416 805	12 416 805
Summa ställda säkerheter	12 416 805	12 416 805

Underskrifter

Stockholm 2022-04-19



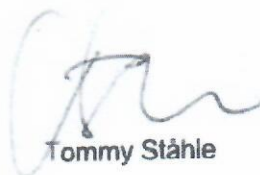
Britta Rossander
Ordförande



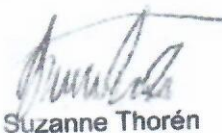
Arne Kögel



Tobias Olofsson

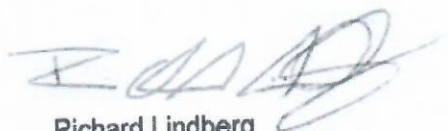


Tommy Ståhle



Suzanne Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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. Riskerna 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, förfälskning, 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 3 maj 2022



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor