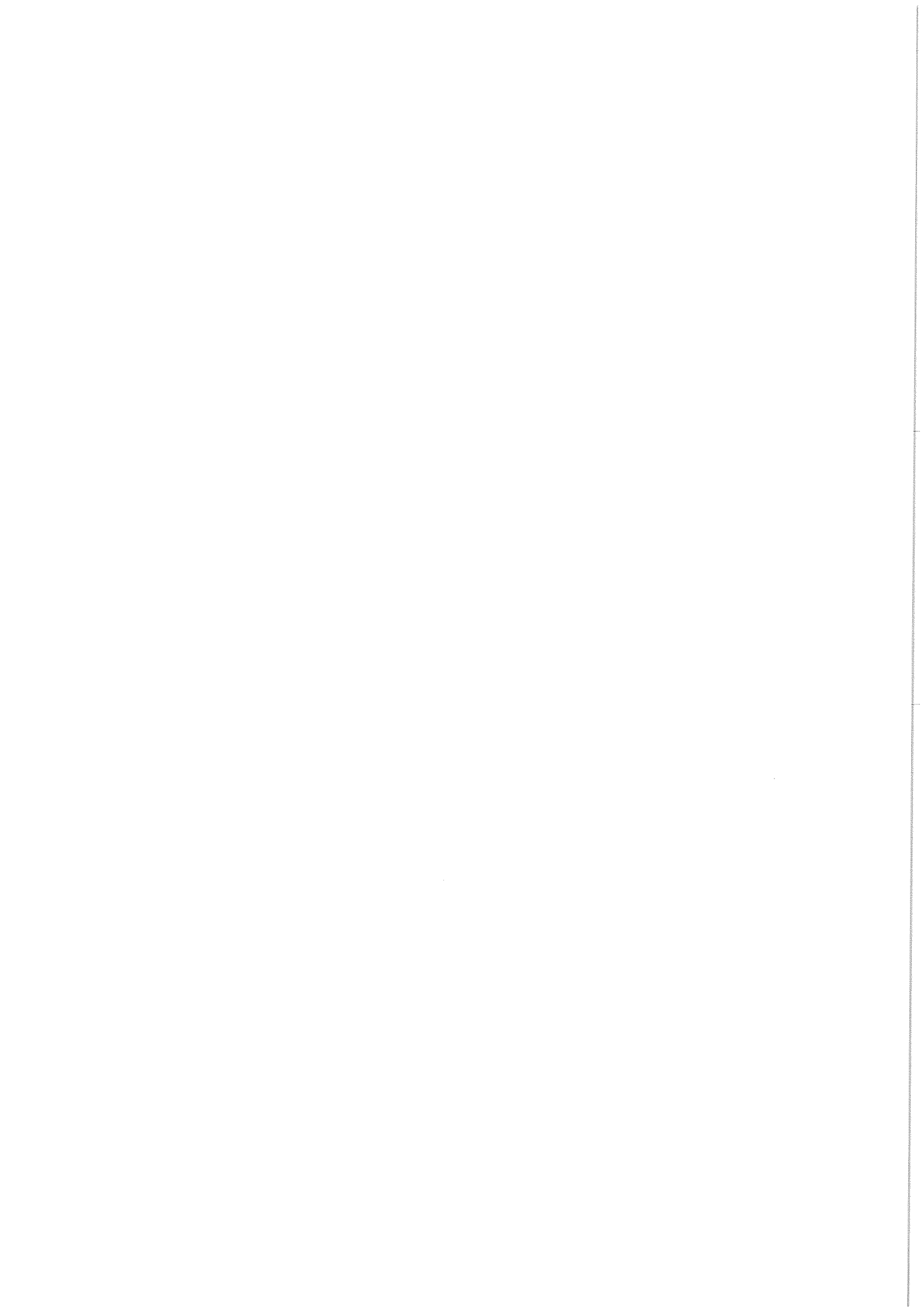


HSB Brf Verkstadsklubben 12

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING







KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Verkstadsklubben 12 i Stockholm kallas härmed till:

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: Måndagen den 11 maj 2020, KL 18.30

PLATS: Föreningsgården, Fältöversten, Värtavägen/Valhallavägen, Stockholm

Årsmöteshandlingar kommer att delas ut i brevlådorna och kommer att finnas tillgängliga senast 2020-04-27 (14 dagar före stämman) på föreningens hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/verkstadsklubben12/>

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-Ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Hjärtligt välkommen!

STYRELSEN

Årsredovisning för
HSB Brf Verkstadsklubben 12
716417-4976
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Verkstadsklubben 12, 716417-4976, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrätts- föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Arman Darkahi	Ordförande	2020
Lars Hörnsten (fr.o.m. 2019-05-28 HSB-ledamot)	Ledamot	
Elisabet Lundsten	Ledamot	2021
Per Hagerman	Ledamot	2020
Jessica Norberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anders Wibaeus	Suppleant	2020
Joakim Hillevidsson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Öhman & Partners	2 revisor	2020
------------------	-----------	------

Revisorssuppleant

Ej tillsatt

Valberedning

Isak Kempe	Sammanställande
Adam Linder	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Verkstadsklubben 12 i Stockholms kommun med därpå byggnad 37 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden 1938. Fastighetens adress är Rindögatan 30.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Härutöver finns vindsförråd och tvättstuga med tork- magelduk. Det finns även cykelrum.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv
11	26

Total tomtarea:	500 kvm
Total bostadsarea:	1 089 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 089 kvm
Total lokalarea:	57 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Trihip Chaiyasan	35 kvm	2021-05-01
Ann Larsson	22 kvm	2021-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-01-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentlig avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

POS Fastighetsvård

Com Hem

POS Fastighetsvård

EON AB

Stockholm Exergi

NOMOR

Kone

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 131 kr och planerat underhåll för 141 749 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är upprättad av POS Fastighetsvård och reviderades 2019-09-26.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 275 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 240 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Balkongrenovering	2018
Armaturer i tvättstugan och cykelrum	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2014
Radiatorventiler i lägenheterna	2014
Stamventiler i källaren	2014
Avloppssystem	2013
Tvättstuga	2012
Renovering i trapphus	2008
Byte armaturer i trapphus	2008
Trapphuset	2008
Postboxar i entren	2008
Säkerhetsdörrar	2008
Jordfelbrytare	2005
Fjärrvärmeväxlare	2005
Hiss	2003
Tvättstuga	1999
Fönster	1999
Eldragning	1995
Vattenledningar i badrum och kök	1995
Avloppsstammar i badrum och kök	1980-talet
Balkonger	1980-talet
FasadenTaket	1980-talet
Fastigheten	1938

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Löpande underhåll

Under januari 2019 gjordes stamspolning av köks- och badrumsstammarna i samtliga lägenheter. Taket besiktades och en taklucka som inte var tät åtgärdades.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), kontroll av brandvarnare och besiktning av fönster i lägenheterna och radonmätning gjordes under en dag i november. En lägenhet kom vi inte in i. Vi fick ett åtgärdsprotokoll efter OVK-besiktningen och samtliga lägenhetsinnehavare som fick någon anmärkning har informerats. Elva stycken brandvarnare åtgärdades. Radonmätning gjordes i samtliga lägenheter i markplan och för övriga våningsplan gjordes det i en lägenhet per plan.

Sopkarusellen i soprummet har lagats. När det gäller sopnedkassen vill vi påminna att det är för hushållssopor. Övriga sopor ska kastas på miljöstationer eller återvinningsstationer. Framför allt större kartonger har orsakat stopp i nedkastet några gånger under året.

Övriga händelser

Under maj gjordes en större amortering av lånet som togs för renoveringen av balkongerna. Vi gjorde en förfrågan till olika banker i slutet av året som ledde till att vi i januari 2020 flyttade över lån till Handelsbanken som erbjöd lägsta räntan. Balkonglånet flyttas om i maj då löptiden går ut.

16 september hade vi en städkväll. I samband med det hade vi container på plats för grovsopor.

Avtal har tecknats för hyra av entrémattor under vinterhalvåret. Gräsklippning kommer att avropas från POS vid behov.

Föreningen har en hemsida via HSB och styrelsen kommer att lägga upp information minst en gång i kvartalet. Adressen till hemsidan: www.hsb.se/stockholm/brf/verkstadsklubben12/

Under 2020

Det framkom i åtgärdsprotokollet efter OVK-besiktningen att köksventilationen i fem lägenheter fungerar dåligt och det verkar finnas något i kanalen. Föreningen har beslutat att undersöka det innan beslut om åtgärd tas.

När det gäller fönstren är planeringen att de ska åtgärdas under året. Offertförfrågan ska skickas ut senast februari.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 091	1 073	1 030	1 034
Resultat efter finansiella poster	-116	-2 306	-152	-18
Förändring av underhållsfond	133	-129	-64	58
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-112	-2 040	52	76
Soliditet %	18	17	49	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	894	876	843	843
Driftskostnad, kr / kvm	543	501	492	526
Ränta, kr / kvm	55	50	43	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	126	126	80
Lån, kr / kvm	4 922	5 911	3 082	3 090
Snittränta (%)	1,12	0,84	1,39	1,39

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 600 000	459 459	-	-348 632	-2 306 453
Disposition enligt föreningsstämma				-2 306 453	2 306 453
Avsättning till underhållsfond			275 000	-275 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-141 748	141 748	
Årets resultat					-116 415
Vid årets slut	3 600 000	459 459	133 252	-2 788 337	-116 415

h

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 655 085
Årets resultat före fondförändring	-116 415
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 748
Summa över/underskott	-2 904 752

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 904 752
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 080 820	1 059 351
Övriga rörelseintäkter	3	10 116	13 979
Summa rörelseintäkter		1 090 936	1 073 330
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-830 273	-2 988 570
Övriga externa kostnader	7	-116 216	-138 037
Personalkostnader	8	-61 024	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-136 666	-136 665
Summa rörelsekostnader		-1 144 179	-3 323 068
Rörelseresultat		-53 243	-2 249 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 336	-57 029
Summa finansiella poster		-63 172	-56 715
Resultat efter finansiella poster		-116 415	-2 306 453
Årets resultat		-116 415	-2 306 453

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 779 359	6 916 025
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 779 359	6 916 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 779 859	6 916 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		189	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 910	22 249
Summa kortfristiga fordringar		27 099	22 439
Kassa och bank	13	421 077	1 521 051
Summa omsättningstillgångar		448 176	1 543 490
SUMMA TILLGÅNGAR		7 228 035	8 460 015

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 600 000	3 600 000
Uppskrivningsfond		459 459	459 459
Underhållsfond		133 252	-
Summa bundet eget kapital		4 192 711	4 059 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 788 337	-348 632
Årets resultat		-116 415	-2 306 453
Summa fritt eget kapital		-2 904 752	-2 655 085
Summa eget kapital		1 287 959	1 404 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	6 766 590
Summa långfristiga skulder		-	6 766 590
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 640 090	7 500
Leverantörsskulder		64 295	76 925
Skatteskulder		7 941	4 674
Övriga skulder		300	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	227 450	199 487
Summa kortfristiga skulder		5 940 076	289 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 228 035	8 460 015

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-53 243	-2 249 738
Avskrivningar	136 666	136 665
	83 423	-2 113 073
Erhållen ränta	164	314
Erlagd ränta	-63 336	-57 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	20 251	-2 169 788
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 661	-12 991
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	18 436	-13 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 026	-2 196 470
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 250 000
Amortering av låneskulder	-1 134 000	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 134 000	3 242 500
Årets kassaflöde	-1 099 974	1 046 030
Likvida medel vid årets början	1 521 051	475 021
Likvida medel vid årets slut	421 077	1 521 051

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 200 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	973 396	954 288
Hyror lokaler	107 424	105 063
Summa	1 080 820	1 059 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	4 627	6 774
Övriga intäkter	5 489	7 205
Summa	10 116	13 979

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	500	5 346
Armaturer, gemensamma utrymmen	886	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 860
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 030
VA & sanitet, installationer	7 862	27 652
Värme, installationer	15 919	-
EI, installationer	5 409	3 209
Hiss	20 485	6 339
Övriga installationer	6 163	-
Huskropp	8 907	-
Summa	66 131	53 436

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 980
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	44 369
VA & sanitet, installationer	50 876	-
Huskropp, tak	60 873	-
Huskropp, fönster	30 000	-
Huskropp, balkonger	-	2 307 851
Summa	141 749	2 361 200

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	63 909	58 969
Teknisk förvaltning	88 437	86 644
Besiktningkostnader	44 636	859
Snöröjning	21 624	15 623
Serviceavtal	5 490	6 607
Förbrukningsmaterial	363	535
EI	38 442	42 964
Uppvärmning	245 731	251 018
Vatten och avlopp	49 485	48 550
Avfallshantering	27 346	22 260
Försäkringar	15 673	11 173
Systematiskt brandskyddsarbete	2 266	9 754
Kabel-TV	18 992	18 979
Summa	622 393	573 934

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 490
Kontorsmateriel och trycksaker	405	466
Tele och post	3 189	2 076
Förvaltningskostnader	82 649	77 929
Revision	12 409	8 644
Bankkostnader	969	2 587
Stämpelskatt	-	29 975
Övriga externa tjänster	3 125	-

Övriga externa kostnader	13 470	13 870
Summa	116 216	138 037

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	47 500	45 500
Summa	47 500	45 500
Sociala avgifter	13 524	14 296
Summa	61 024	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	136 666	136 665
Summa	136 666	136 665

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 765 077	7 765 077
-Mark	971 960	971 960
	<u>8 737 037</u>	<u>8 737 037</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 8 737 037	 8 737 037
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 821 012	-1 684 347
	<u>-1 821 012</u>	<u>-1 684 347</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-136 666	-136 665
	<u>-136 666</u>	<u>-136 665</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -1 957 678	 -1 821 012
 Redovisat värde	 6 779 359	 6 916 025
 <i>Varav</i>		
Byggnader	5 807 399	5 944 065
Mark	971 960	971 960
 Taxeringsvärden		
Bostäder	39 600 000	29 600 000
Lokaler	1 296 000	950 000
Totalt taxeringsvärde	40 896 000	30 550 000
<i>Varav byggnader</i>	12 108 000	10 129 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	265 404	265 404
	265 404	265 404
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	265 404	265 404
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-265 404	-265 404
	-265 404	-265 404
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-265 404	-265 404
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	26 910	22 249
Summa	26 910	22 249

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	420 640	1 521 051
Transaktionskonto Nordea	437	-
Summa	421 077	1 521 051

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 640 090	7 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	30 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 736 590
Summa	5 640 090	6 774 090

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 640 090	6 774 090
Summa	5 640 090	6 774 090

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,80 %	2020-01-22	1 744 545		10 000	1 734 545
Nordea	1,55 %	2020-01-22	1 779 545		-	1 779 545
Nordea	0,83 %	2020-05-11	-	-2 126 000	-	2 126 000
Nordea	0,96 %	2019-05-08	3 250 000		3 250 000	-
Summa			6 774 090	-2 126 000	3 260 000	5 640 090

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	59 796
Upplupna räntekostnader	8 668	8 881
Förutbetalda intäkter	78 145	72 617
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 322
Upplupna driftskostnader	66 527	44 871
Summa	227 450	199 487

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 780 000	6 780 000
Summa ställda säkerheter	6 780 000	6 780 000


WV

Underskrifter

Stockholm, 2020-



Arman Darkahi
Styrelseordförande



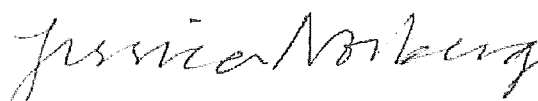
Per Hagerman



Lars Hörnsten




Elisabet Lundsten



Jessica Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
Öhman & Partners



Öhman & Partners
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf VERKSTADSKLUBBEN 12
organisationsnummer 716417-4976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf VERKSTADSKLUBBEN 12 för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019 -12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i
avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra
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 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 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

Våra 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 våra 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 vi
professionellt omdöme och har en professionellt
skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra
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 vi oss en förståelse av den del av föreningens
interna kontroll som har betydelse för vår revision
för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga
med hänsyn till omständigheterna, men inte för att
uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de
redovisningsprinciper som används och rimligheten i
styrelsens uppskattningar i redovisningen och
tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen
använder antagandet om fortsatt drift vid
upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att
det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i
revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på
upplysningarna i årsredovisningen om den
väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana
upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet
om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf VERKSTADSKLUBBEN 12** för räkenskapsåret 2019-01-01 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-24

Per Lundström
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

