

Årsredovisning
för
Brf Verkstadsklubben 30

769603-7444

Räkenskapsåret

2016

Åw ÅBe Con

Styrelsen för Brf Verkstadsklubben 30, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Verkstadsklubben 30 byggdes år 1939 och har värdeår samma år. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 858 kvm. Tomtytan är 395 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Nytt bredband	2016/2017
Fasadarbeten	2015/2016
Fjärrvärme	2015
Ventilation	2011/2012
Piskbalkong förråd	2008
Fastighetsboxar	2007
Entréport	2006
Modernisering tvättstuga	2006
Vinds-källarförråd	2005/2006
Fönster	2005
Helrenovering fastighet, klar	2000

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av:

- Anticimex (avtal brandskyddsinspektion samt inspektion av våtutrymmen)
- Chris Städffirma (trapphusstädning)
- ComHem (kabel-TV/internet)
- Fortum/ELLEVIO (fjärrvärme, fastighetsel)
- Hans Andersson Recycling (returpapper)
- Schneider Electric Sverige (serviceavtal fjärrvärme)
- Stockholm Vatten VA (vattenförbrukning)
- Stockholm Vatten Avfall (sophämtning)

W

Handwritten signature: Rådrum AB Con

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasaden har målats på de ställen där lagningar skedde under föregående år.
Nytt bredband har dragits in i fastigheten och lägenheterna.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 10 st medlemslägenheter, ingen har överlåtits under året.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl Erik Setterberg	Ordförande
Annika Bergström	Ledamot
Hans Widahl	Ledamot
Filip Andersson	Suppleant
Stefan Horwath	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, auktoriserad revisor, Bäcklund & Partners Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Carl Erik Setterberg, Hans Widahl, Filip Andersson och Stefan Horwath.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 23 400 000 kr varav 15 800 000 avser mark.
Årsavgifterna har under året höjts med 5 %.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	553 615	531 157	526 638	517 312
Resultat efter finansiella poster	132 150	-57 055	83 240	1 012
Soliditet %	78	77	77	77
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	639	609	609	580
Lån/ kvm bostadsrättsyta	3 459	3 543	3 605	3 662
Elkostnad / kvm totalyta	20	21	21	19
Värmekostnad / kvm totalyta	150	134	135	153
Vattenkostnad / kvm totalyta	19	20	17	18
Avsättn. yttre fond / kvm totalyta	82	69	69	69

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 500 000	225 770	-787 853	-57 055	10 880 862
Avsättning till yttre fond		70 200	-70 200		0
Disposition av föregående års resultat:			-57 055	57 055	0
Årets resultat				132 150	132 150
Belopp vid årets utgång	11 500 000	295 970	-915 108	132 150	11 013 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-844 909
reservering till fond för yttre underhåll	-70 200
årets vinst	132 150
	-782 959
behandlas så att i ny räkning överföres	-782 959
	-782 959

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



AW ABE Con

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	553 615	531 157
Summa rörelseintäkter		553 615	531 157
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-283 228	-420 701
Övriga externa kostnader	3	-44 371	-53 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 917	-55 318
Summa rörelsekostnader		-379 516	-529 552
Rörelseresultat		174 099	1 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 949	-58 670
Summa finansiella poster		-41 949	-58 660
Resultat efter finansiella poster		132 150	-57 055
Resultat före skatt		132 150	-57 055
Årets resultat		132 150	-57 055



Abd Con
du

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 716 623	13 766 823
Inventarier	5	0	1 717
Summa materiella anläggningstillgångar		13 716 623	13 768 540
Summa anläggningstillgångar		13 716 623	13 768 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 930	28 342
Summa kortfristiga fordringar		26 930	28 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 431	247 735
Summa kassa och bank		391 431	247 735
Summa omsättningstillgångar		418 361	276 077
SUMMA TILLGÅNGAR		14 134 984	14 044 617

5)

Abe Con
dhw

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 500 000	11 500 000
Fond för yttre underhåll		295 970	225 770
Summa bundet eget kapital		11 795 970	11 725 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 109	-787 854
Årets resultat		132 150	-57 055
Summa fritt eget kapital		-782 959	-844 909
Summa eget kapital		11 013 011	10 880 861
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 976 175	3 040 069
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-68 520	-54 568
Summa långfristiga skulder		2 907 655	2 985 501
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		68 520	54 568
Leverantörsskulder		41 778	33 266
Skatteskulder		12 547	22 746
Förutbetalda avgifter och hyror		45 968	45 968
Upplupna kostnader	9	45 505	21 707
Summa kortfristiga skulder		214 318	178 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 134 984	14 044 617

→

ABC
AW

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	25-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avslutande arbeten i samband med indragning av det nya bredbandet

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	548 635	522 509
Hysesintäkter förråd	3 000	3 000
Pantförskrivningsavgift	886	889
Överlåtelseavgift	1 113	2 226
Öres- och kronutjämning	-19	19
Övriga rörelseintäkter	0	2 514
	553 615	531 157



Con
ABE HWS

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	0	3 125
Städning grundavtal	28 572	28 468
Serviceavtal	16 903	13 267
Tvättstuga	0	1 975
Soprum	0	1 557
Dörrar och lås	0	2 990
VA	6 547	12 693
Värme	0	72 350
Ventilation	0	706
El	0	750
Tak	0	11 550
Fasader	0	78 190
Balkonger	0	5 925
Gård	70	150
Övriga rep./underhåll	31 787	0
Elavgifter	17 368	17 887
Uppvärmning	128 282	115 115
Vatten	16 350	17 230
Sophämtning	5 956	5 680
Grovsopor	1 592	2 146
Fastighetsförsäkring	15 456	14 857
Kabel-tv	1 665	1 660
Kommunal fastighetsavgift	12 680	12 430
	283 228	420 701

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	0	799
Förbrukningsmaterial	1 126	3 879
Telefon	0	75
Administration, kontorsmaterial	411	4 519
Styrelseomkostnader	0	2 742
Revisionsarvode extern revisor	11 700	11 550
Möteskostnader	1 574	2 280
Arvode ekonomisk förvaltn.	25 092	25 092
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	2 332	400
Bankkostnader	1 786	1 699
Trivselkostnader	351	498
	44 372	53 533

5

ABE Car
dhw

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 482 448	8 482 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 482 448	8 482 448
Ingående avskrivningar	-703 625	-653 425
Årets avskrivningar	-50 200	-50 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-753 825	-703 625
Utgående redovisat värde	7 728 623	7 778 823
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	11 600 000
	23 400 000	19 800 000
Bokfört värde byggnader	7 728 623	7 778 823
Bokfört värde mark	5 988 000	5 988 000
	13 716 623	13 766 823

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 200	51 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 200	51 200
Ingående avskrivningar	-49 483	-44 365
Årets avskrivningar	-1 717	-5 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 200	-49 483
Utgående redovisat värde	0	1 717



ABE Con
Hw

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	16 538	15 456
Förutbetalt avtal Anticimex	3 699	3 530
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 693	6 273
Förutbetalt avtal Schneider Electric	0	3 083
	26 930	28 342

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,26	2018-09-01	475 300	485 000
Stadshypotek	1,26	2018-09-01	447 900	457 900
Stadshypotek	1,26	2018-09-01	447 500	457 500
Stadshypotek	1,3	2019-03-30	436 250	446 250
Stadshypotek	1,3	2019-03-30	471 514	478 970
Stadshypotek	1,3	2019-03-30	280 966	288 884
Stadshypotek	1,66	2019-01-30	416 745	425 565
			2 976 175	3 040 069
Kortfristig del av långfristig skuld			68 520	54 568

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

5

ABC
ABC

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	11 500	11 300
Upplupen kostnad städning	2 381	0
Upplupen kostnad el	3 107	0
Upplupen kostnad värme	18 849	0
Upplupen kostnad sopor	1 489	0
Upplupen räntekostnad	8 179	10 407
	45 505	21 707

Stockholm den 18 / 4 2017



Carl Erik Setterberg
Ordförande



Hans Widahl
Ledamot



Annika Bergström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Verkstadsklubben 30
Org.nr. 769603-7444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstadsklubben 30 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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

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 revisionsred 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 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 Brf Verkstadsklubben 30 för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 23 april 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor