

Årsredovisning för

Brf Verkstadsklubben 26

716403-3834

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 26 (716403-3834) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 1985-10-14. Ekonomiska plan har registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommun omfattande adressen Brantingsgatan 51. Fastigheten byggdes 1936 och Bostadsrättsföreningen bildades år 1984. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	lägenheter, bostadsrätt	1042
1	lägenheter, hyresrätt	49
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	97 + 60

På föreningens fastighet finns 4 garage varav 4 hyrs ut till medlemmar.


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen gäller inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma för 2018 ägde rum 2018-05-15. På stämman deltog 10 medlemmar samt tre via befullmäktigat ombud.

Styrelsen har utgjorts av:

Anne Larsen	Ordförande
Ulf Wåhlén	Sekreterare
Isabelle Roos	Ledamot
Martin Åberg	Ledamot (har under året sålt sin lägenhet och lämnat styrelse)
Victor Rönnberg	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen med 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. 

Revisor har varit Jörgen Götehed (BoRevision) samt Therése Browall (medlem), valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen i sin helhet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2003	Stamreovering vatten/avlopp/el
2006	Renovering av trapphus inkl. utbyte av belysning
2009	Renovering av garagedörrar
2010	Installation av säkerhetsdörrar
2011	Renovering av hisskorg och hisschakt
2011	Balkongreovering
2015	Fönster, söder/ost-fasader
2016	Takomläggning
2017	Renovering takfläkt
2018	Byte av grind hiss

Ingen avgiftsförändring under 2019 är planerad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den av Fastighetsägarnas tekniska inspektörer upprättade underhållsplan daterad 2016-03-04 har huvudsakligen följts.

Radonmätning har genomförts med godkänt resultat. Renovering av tvättmaskinerna har utförts samt byte av grind i hissen. Avlopps-stammar har spolats.

Trädgårdsmästaren har skött det gröna enligt avtal. Styrelsen har städat i utrymmen i anslutning till förråd på vind och i källare. Hos några medlemmar har element har åtgärdats enligt önskemål under den kalla årstiden. En parkeringsplats har iordningställt i anslutning till planen utanför garagen samt hyrts ut.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 0 st. tillkommit samt 0 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar oförändrat 28 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna och externa hantverkare. ↘

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	921 856	916 180	881 962	920 801
Resultat efter fin. poster (kr)	22 664	24 263	-267 826	285 594
Soliditet (%)	96,8 %	96,9%	92,3%	97,1% X

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 298 942	6 194 376	110 323	-1 689 829	24 263	7 938 075
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			65 944	-65 944		
Balanseras i ny räkning				24 263	-24 263	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					7 664	7 664
Belopp vid årets utgång	3 298 942	6 194 376	176 267	-1 731 510	7 664	7 945 739

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 731 510
Årets resultat	7 664
Totalt	-1 723 846
Avsättning till yttre fond	97 194
Uttag ur yttre fond	-68 750
Balanseras i ny räkning	-1 752 290
Summa	-1 723 846

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	921 856	916 180
Summa rörelseintäkter		<u>921 856</u>	<u>916 180</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-690 172	-666 154
Övriga externa kostnader	5	-15 750	-17 883
Personalkostnader och arvoden	4	-92 045	-92 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 060	-120 060
Summa rörelsekostnader		<u>-918 027</u>	<u>-896 142</u>
Rörelseresultat		<u>3 829</u>	<u>20 038</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 837	4 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-1
Summa finansiella poster		<u>3 835</u>	<u>4 225</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>7 664</u>	<u>24 263</u>
Resultat före skatt		<u>7 664</u>	<u>24 263</u>
Årets resultat		<u>7 664</u>	<u>24 263</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 301 904	6 416 276
Inventarier, maskiner och installationer	7	5 242	10 930
Summa materiella anläggningstillgångar		6 307 146	6 427 206
Summa anläggningstillgångar		6 307 146	6 427 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	851 016	701 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 564	14 148
Summa kortfristiga fordringar		865 580	716 004
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 053 625	1 049 789
Summa kassa och bank		1 053 625	1 049 789
Summa omsättningstillgångar		1 919 205	1 765 793
SUMMA TILLGÅNGAR		8 226 351	8 192 999

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 493 318	9 493 318
Fond för yttre underhåll		176 267	110 323
Summa bundet eget kapital		9 669 585	9 603 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 731 510	-1 689 829
Årets resultat		7 664	24 263
Summa fritt eget kapital		-1 723 846	-1 665 566
Summa eget kapital		7 945 739	7 938 075
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 569	36 715
Skatteskulder		1 907	4 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 136	213 724
Summa kortfristiga skulder		280 612	254 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 226 351	8 192 999



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 22 procent.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,39%	(1,39%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Maskiner	5%	(5%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	714 049	714 056
Hyror	205 063	201 676
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 731	448
Övriga hyresintäkter	13	-
	921 856	916 180

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	8 152	2 025
Städning	25 001	29 796
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 703	18 412
Trädgårdsskötsel	28 952	25 462
Sotning	4 000	2 884
Reparationer	43 657	75 157
El	31 592	27 464
Uppvärmning	247 576	241 612
Vatten	27 660	26 352
Sophämtning	19 371	17 427
Försäkringspremie	33 080	31 504
Fastighetsavgift bostäder	33 425	32 875
Fastighetsskatt lokaler	13 980	13 980
Övriga fastighetskostnader	7 524	4 889
Kabel-tv/Bredband/IT	4 354	4 277
Förvaltningsarvode ekonomi	67 060	66 637
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 088	1 819
Panter och överlåtelser	3 413	895
Juridiska åtgärder	2 875	3 119
Övriga externa tjänster	9 959	8 318
	621 422	634 904
Underhåll		
Ventilation	-	31 250
Hissar	68 750	-
	690 172	666 154
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	690 172	666 154

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	17 045	17 045
	92 045	92 045

Föreningen har ingen anställd personal. 

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Konsultarvode	-	2 383
Revisionarvode	15 750	15 500
Summa	15 750	17 883

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 409 182	7 409 182
-Ombyggnad	569 551	569 551
-Mark	1 161 398	1 161 398
	<u>9 140 131</u>	<u>9 140 131</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 723 855	-2 609 483
-Årets avskrivning enligt plan	-114 372	-114 372
	<u>-2 838 227</u>	<u>-2 723 855</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 301 904	6 416 276
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 871 000	11 871 000
Mark	20 527 000	20 527 000
	<u>32 398 000</u>	<u>32 398 000</u>
Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	1 398 000	1 398 000
	<u>32 398 000</u>	<u>32 398 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	113 825	113 825
	<u>113 825</u>	<u>113 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-102 895	-97 207
-Årets avskrivning enligt plan	-5 688	-5 688
	<u>-108 583</u>	<u>-102 895</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 242	10 930

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 026	1 096
Avräkningskonto Fastighetsägarna	849 990	700 760
	<u>851 016</u>	<u>701 856</u>

Not 9 Kassa och bank

SBAB	<u>1 053 625</u>	<u>1 049 789</u>
Summa	1 053 625	1 049 789

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	4 794 000	4 794 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	4 794 000	4 794 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

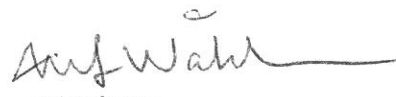
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019 - ~~04~~ - 23



Anne Larsen



Ulf Wåhlén


Victor Rönmark


Isabelle Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04 - 24


Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor, BoRevision


Therése Browall
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verkstadsklubben 26, org.nr. 716403-3834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verkstadsklubben 26 för år 2018.

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 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkstadsklubben 26 för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

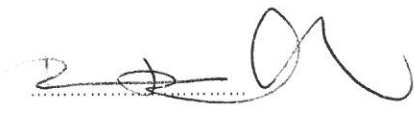
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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 den 24 april 2019


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB


Therése Browall
Förtroendevald revisor