

Årsredovisning 2017

BRF VERKSTADSKLUBBEN 31 769606-7813

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-02-22.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Verkstadsklubben 31 på adressen Brantingsgatan 50 i Stockholm. Föreningen har 11 lägenheter om totalt 803 kvm och 1 lokal om 25 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Hans Lindblom	Ordförande
Gunilla Karlsson	Sekr
Christopher Friis	Kassör
Ragnar Klingberg	Suppleant

Valberedning

Linda Cadelin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av ledamöterna två i förening.

Revisor

Axel Ringh

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett protokollförda sammanträden samt ca tio arbetsmöten för genomgång av aktuella driftsfrågor.

Planerade underhåll

Under 2018 planeras bl a att se över delar av taket samt reparera och måla delar av fasaden.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har bl a

- almen på grannens tomt öster om fastigheten ansats efter diskreta och återkommande påstötningar
- ny frekvensomriktare till fläkten för ventilationen installerats
- projektering av nya bergvärmeanläggningen med omfattande dialog med Stockholms kommuns miljöförvaltning m fl
- finansiering av bergvärmeanläggningen ordnats (egen och extern finansiering)
- cykelställ installerats i västra cykelrummet

Övriga uppgifter

Utöver de protokollförda styrelsemötena har ett antal arbetsmöten ägt rum då löpande förvaltningsåtgärder behandlats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	521	521	521	492
Resultat efter fin. poster	-55	-2	0	-128
Soliditet, %	87	85	86	85
Yttre fond	579	508	452	396
Taxeringsvärde	23 631	23 631	18 646	18 646
Bostadsyta, kvm	803	803	803	803
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	638	638	602
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 397	2 771	2 771	2 771
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,59	1,66	2,34
Belåningsgrad, %	12,49	14,32	14,20	14,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	14 433	-	-	14 433
Fond, yttre underhåll	508	-	71	579
Balanserat resultat	-1 125	-2	-71	-1 198
Årets resultat	-2	2	-55	-55
<i>Eget kapital</i>	<i>13 813</i>	<i>0</i>	<i>-55</i>	<i>13 758</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 198
Årets resultat	<u>-55</u>
Totalt	-1 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	71
Balanseras i ny räkning	<u>-1 325</u>
	-1 254

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		521	521
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		521	522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-369	-311
Övriga externa kostnader	8	-41	-41
Personalkostnader	9	0	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136	-134
Summa rörelsekostnader		-546	-488
Rörelseresultat		-25	34
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-31	-36
Summa finansiella poster		-31	-36
Resultat efter finansiella poster		-55	-2
Årets resultat		-55	-2

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 408	15 539
Maskiner och inventarier	12	22	28
Summa materiella anläggningstillgångar		15 430	15 566
Summa anläggningstillgångar		15 430	15 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	26	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36	35
Summa kortfristiga fordringar		62	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		333	580
Summa kassa och bank		333	580
Summa omsättningstillgångar		395	642
Summa tillgångar		15 825	16 209

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 433	14 433
Fond för yttre underhåll		579	508
Summa bundet eget kapital		15 012	14 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 198	-1 125
Årets resultat		-55	-2
Summa fritt eget kapital		-1 254	-1 127
Summa eget kapital		13 758	13 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 925	2 225
Summa långfristiga skulder		1 925	2 225
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	71	71
Summa kortfristiga skulder		142	170
Summa eget kapital och skulder		15 825	16 209

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Verkstadsklubben 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	9	9
Årsavgifter, bostäder	512	512
Summa	521	522

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	4	3
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	25	25
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	0	3
Summa	30	32

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	77	13
Summa	77	13

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Bergvärme	10	0
Postboxar m m	0	7
Summa	10	7

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	21	21
Sophämtning	10	11
Uppvärmning	157	164
Vatten	19	18
Summa	207	213

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	14	14
Kabel-TV	8	8
Summa	46	46

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	29	27
Övriga förvaltningskostnader	11	14
Summa	41	41

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	0	2

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30	35
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	31	36

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 920	16 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 920	16 920
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 381	-1 250
Årets avskrivning	-131	-131
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 512	-1 381
Utgående restvärde enligt plan	15 408	15 539
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 039</i>	<i>6 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 031	7 031
Taxeringsvärde mark	16 600	16 600
Summa	23 631	23 631

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52	27
Inköp	0	25
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52	52
Ingående ackumulerad avskrivning	-24	-22
Avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-29	-24
Utgående restvärde enligt plan	22	28

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Conzignus	0	0
Deklarerad skatt	25	25
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	1	1
Summa	26	27

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	26	25
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	0
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0
Summa	36	35

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2018-01-04	1,29 %	1 775	2 075
Handelsbanken	2018-03-06	1,29 %	150	150
Summa			1 925	2 225

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	45	45
Uppvärmning	24	24
Utgiftsräntor	1	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	71	71

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under januari månad påbörjades borring av tre hål till bergvärmeanläggningen som installerades och driftsattes under februari.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Hans Lindblom
Ordförande

Gunilla Karlsson
Skr

Christopher Friis
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Axel Ringh
Revisor