



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Verkstadsklubben 23



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ida Axelborn	Ordförande
Jakob Lageryd	Ledamot
Lou-Lou Pettersson	Ledamot

Frederik De Sousa	Suppleant
Emma Lindsö	Suppleant
Wendela Schildt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Olsson	Ordinarie Intern
Sara Oldaeus	Ordinarie Intern
Karin Olsson	Suppleant Intern

Valberedning

Henrik Bachner	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERKSTADSKLUBBEN 23	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

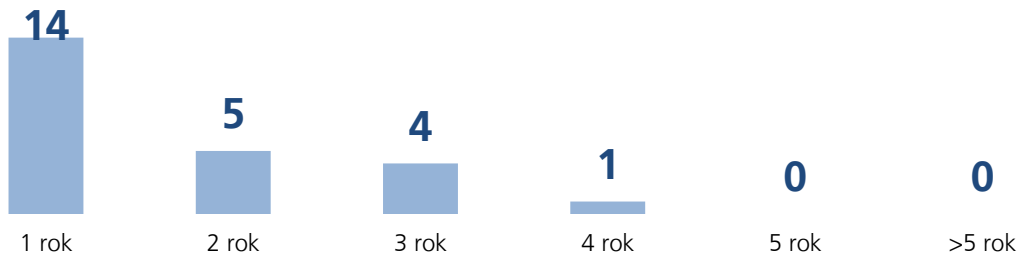
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 086 m², varav 1 045 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Illustratör	11 m ²	Tills vidare
Kontor, showroom	30 m ²	2023-11-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstambyte	2020	Avloppsror och tillvatten
Energideklaration	2020	
Reparation av trasig avloppsstam	2019	
Grusning av brandväg bakom huset	2019	
Ny golvbrunn i tvättstugan	2019	
Reparation av läckande rör	2019	Två rör (pann-och soprum)
Renovering av ytskikt tvättstuga	2019	
Spolning och filmning av avloppsstammar	2019	
Reparation av fasad, fönster och balkonger	2019	Åtgärder efter garantibesiktning 2018
Sista garantibesiktningen av fasad- och balkongrenovering	2018	Åtgärder från besiktningen kommer ske under våren 2019
byte av en avloppsstam samt installation av vvc.	2018	Stammen går till 14 kök
Rörbyte i källaren	2018	Se ritningar i arkivet
Byte av avluftning på vinden	2018	Ansluten till avlopp 6" ledning
Byte av låscylindrar	2016	Tvättstuga och torkrum
Installation av termometer	2016	Varmvattencirkulationen i fjärrvärmecentralen
Renovering av hiss	2016	Dokumentation och besiktningssprotokoll finns på föreningens hemsida
Egenkontroll/Miljöförvaltningen	2016	Godkänd efter åtgärd
OVK	2016	Rensning av ventilationskanaler samt installation av nya fönsterventiler
Ny fläkt till torkrummet	2016	
Åtgärder efter garantibesiktning av fasad- och balkongrenovering	2015	enligt protokoll
Byte av cirkulationspump för varmvatten	2015	
Rensning av ventilationskanaler samt installation av spaltventiler	2015	
Två nya tvättmaskiner till tvättstuga	2014	
Spolning av avloppsstammar	2014	samt reparation av en avloppsstam
Tilläggsisolering av burspråk	2013	
Snöskydd på taket	2013	
Fasadrenovering	2013	Fasadrenovering med ny puts och målning av takdetaljer
Ny torktumlare till tvättstuga	2013	
Byte av balkongplattor	2013	Nya balkongplattor gjutna i samband med fasadrenoveringen
Fönsterrenovering	2013	Skrapning och målning av fönstersnickerier utvändigt, rötskadade karmar utbytt.
Sanering	2012	Lägenhet 2
Radonmätning	2010 - 2011	Utförd av Gammadata, tillfredställande resultat

Värmesystem	2010 - 2011	Injustering
Säkerhetsdörrar samt brevböxar i trapphuset	2009 - 2010	
Utvändig stentrappa	2008	Delvis ommurad och försedd med räcken
Ventilation	2008	Ny frånluftsfläkt. Nya till- och frånluftsdon i lägenheter
Renovering av balkonger	2006	Byte till nya balkongskärmar som fästs med skruvförband för att kunna återanvändas på nya bottenplattor
Fönsterrenovering	2006	Skrapning och målning av fönstersnickerier utvändigt och mellan rutorna. Därvid byte till enhetlig kulör (RAL7035) på fönster i stensockeln
Nymålning av trapphus samt hisschakt	2003	Utfört i samband med rörstambyte samt elstambyte.
Elstambyte	2003	Dessutom nydragen el i samtliga lägenheter
Rörstambyte	2003	Relining avlopp, nydraget tillvatten
Renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner	2001	
Omläggning av tak	1992	

Planerat underhåll

År

Sotning	2022
Målning tak	2022
OVK, Injustering, rensning av ventilationskanaler	2022
Utbyte Fjärrvärmecentral	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Internetleverantör	Via kabel-TV, Comhem
Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning och panter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städavtal. Byter mars 2021	Maries Puts & Städ AB. Mickes fönsterputs & Städ
Hiss serviceavtal	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Snöskottning takavtal	Vantörs Bleck & plåtslageri
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour

Föreningens ekonomi

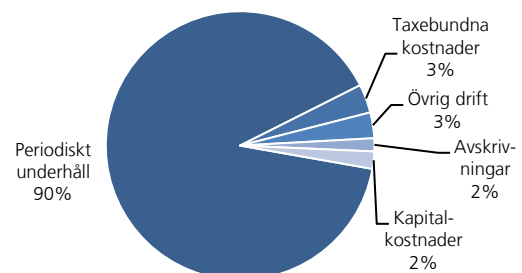
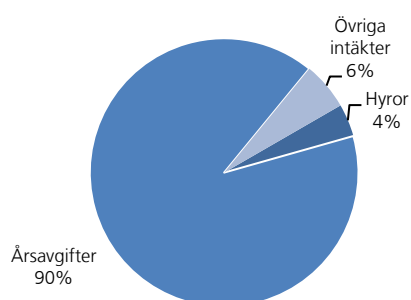
Överföring av 500 000 kr från sparkontot hos SBAB till transaktionskontot hos SBC
Lån 1) för stamreoveringen på 6 000 000 kr från Handelsbanken
Lån 2) för stamreoveringen på 1 500 000 från Handelsbanken
Amortering av lån 1) 400 000 kr till Handelsbanken

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 160 683	1 084 625
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	823 292	862 077
Finansiella intäkter	921	1 882
Minskning kortfristiga fordringar	1 003	2 150
Ökning av långfristiga skulder	7 011 213	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 648
	7 836 430	895 757
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 081 973	780 951
Finansiella kostnader	172 348	14 248
Minskning av långfristiga skulder	0	24 500
Minskning av kortfristiga skulder	35 239	0
	8 289 560	819 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	707 552	1 160 683
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-453 130	76 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte av avlopps- och tillvatten.

Energideklaration.

Kontrakt med ny hyresgäst i lokal 7 fr o m 20-11-01 har tecknats.

Luftning av element, kontroll av brandvarnare och diskbänkskydd i samtliga lägenheter och lokaler.

Tecknat nytt avtal med städfirma för trappstädningen. Kommer gälla fr o m mars 2021.

Nya lån har tagits för stambytet.

Pantbrev har inhandlats.

Styrelsen har anlitat sbc för analys om ev byte av regelverk från K2 till K3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	678	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	704	2 143	2 096	2 061
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 709	999	1 023	464
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	185	206	209	204
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	13	7	6
Soliditet (%)	0	76	76	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 562	-67	-612	131
Nettoomsättning (tkr)	823	845	843	837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 045 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 225 582	0	0	2 225 582
Upplåtelseavgifter	6 710 143	0	0	6 710 143
Fond för yttre underhåll	114 093	114 093	-114 093	114 093
S:a bundet eget kapital	9 049 818	114 093	-114 093	9 049 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 187 776	-114 093	46 818	-5 120 501
Årets resultat	-7 561 767	-7 561 767	67 275	-67 275
S:a ansamlad förlust	-12 749 543	-7 675 860	114 093	-5 187 776
S:a eget kapital	-3 699 725	-7 561 767	0	3 862 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 561 767
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 073 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 093
summa balanserat resultat	-12 749 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-12 749 543
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	823 292	845 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 756
Summa rörelseintäkter		823 292	862 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 967 728	-697 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 435	-77 277
Personalkostnader	Not 6	-59 810	-5 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 660	-136 035
Summa rörelsekostnader		-8 213 632	-916 986
RÖRELSERESULTAT		-7 390 340	-54 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		921	1 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 348	-14 248
Summa finansiella poster		-171 427	-12 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 561 767	-67 275
ÅRETS RESULTAT		-7 561 767	-67 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	3 779 590	3 911 249
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 779 590	3 911 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 782 390	3 914 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	650 317	605 372
Summa kortfristiga fordringar		650 317	605 372
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		59 305	558 384
Summa kassa och bank		59 305	558 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		709 622	1 163 756
SUMMA TILLGÅNGAR		4 492 012	5 077 805

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 935 725	8 935 725
Fond för yttre underhåll	Not 12	114 093	114 093
Summa bundet eget kapital		9 049 818	9 049 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 187 776	-5 120 501
Årets resultat		-7 561 767	-67 275
Summa fritt eget kapital		-12 749 543	-5 187 776
SUMMA EGET KAPITAL		-3 699 725	3 862 042
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 055 588	1 044 375
Leverantörsskulder		37 074	98 929
Skatteskulder		245	0
Övriga skulder		17 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	81 046	72 459
Summa kortfristiga skulder		8 191 737	1 215 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 492 012	5 077 805

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Tilläggsisolering	20 år	20 år
Snöraskydd	20 år	20 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	743 613	708 203
Hyror lokaler	28 863	87 873
Hyror förråd	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	36 225	36 225
Avgift andrahandsuthyrning	10 990	9 398
Öresutjämnning	1	22
	823 292	845 321

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	8 251
Övriga intäkter	0	8 505
	0	16 756

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	35 624	34 624
	Snöröjning/sandning	5 625	23 125
	Städning entreprenad	10 149	19 930
	Hissbesiktning	1 663	1 663
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Gemensamma utrymmen	348	0
	Gård	0	515
	Serviceavtal	3 311	12 610
	Förbrukningsmateriel	889	4 701
		66 984	97 168
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 403	1 588
	Entré/trapphus	7 930	3 836
	Lås	565	5 815
	VVS	7 000	13 174
	Elinstallationer	1 265	0
	Hiss	0	4 415
	Tak	1 263	0
	Balkonger/altaner	0	3 247
	Skador/klotter/skadegörelse	2 575	0
	Vattenskada	0	17 982
		23 001	50 057
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	53 369
	Entré/trapphus	0	31 500
	VVS	0	47 438
	Stambyte	7 473 228	0
		7 473 228	132 307
	Taxebundna kostnader		
	El	27 777	33 571
	Värme	201 341	223 331
	Vatten	28 240	22 103
	Sophämtning/renhållning	27 454	20 941
	Grovsopor	1 443	1 230
		286 255	301 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 201	35 203
	Kabel-TV	4 228	4 187
	Bredband	36 225	36 225
		75 654	75 615
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 606	41 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 967 728	697 681
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Föreningskostnader	1 745	1 635
	Förvaltningsarvode	46 668	45 960
	Administration	1 262	1 303
	Konsultarvode	0	23 719
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		54 435	77 277

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 990	5 994
	Sociala kostnader	13 820	0
		59 810	5 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	19 353	19 353
	Förbättringar	112 306	112 306
	Inventarier	0	4 376
		131 660	136 035
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 274 561	7 274 561
	Utgående anskaffningsvärde	7 274 561	7 274 561
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 363 312	-3 231 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 660	-131 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 494 971	-3 363 312
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 779 590	3 911 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 373 064	1 373 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 614 000	11 614 000
	Taxeringsvärde mark	26 417 000	26 417 000
		38 031 000	38 031 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 200 000	37 200 000
	Lokaler	831 000	831 000
		38 031 000	38 031 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	328 638	328 638
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	328 638	328 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-328 638	-324 262
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 376
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-328 638	-328 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 070	2 070
	Skattefordran	0	1 003
	Klientmedel hos SBC	648 247	602 299
		650 317	605 372
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	114 093	187 336
	Reservering enligt stadgar	114 093	114 093
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 093	-187 336
	Vid årets slut	114 093	114 093

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,830 %	446 875	459 375	2021-03-04
Handelsbanken	0,830 %	573 000	585 000	2021-03-30
Handelsbanken	0,830 %	1 500 000	0	2021-01-04
Handelsbanken	0,830 %	5 535 713	0	2021-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		8 055 588	1 044 375	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 055 588	-1 044 375	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 397 368 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 536 000	1 195 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

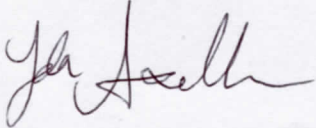
	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	3 995	3 000
Ränta	5 133	464
Avgifter och hyror	71 918	68 995
	81 046	72 459

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eventuellt fällning av alm på tomten. Arborist kommer undersöka trädet under våren 2021

Styrelsens underskrifter

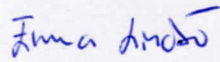
STOCKHOLM den 9/3 2021



Ida Axelborn
Ordförande



Lou-Lou Pettersson
Ledamot



Emma Lindsö
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2021



Sara Oldaeus
Intern revisor



Göran Olsson
Intern revisor

Till Årsstämman i Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 23,
organisationsnummer 716418-2110

Revisionsberättelse utfärdad av föreningens interna revisorer

Undertecknade av årsstämman utsedda revisorer för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31 lämnar här följande berättelse:

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och att förvaltningen sköts i enlighet med föreningens stadgar. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp, utbetalningar och annan information i handlingarna. I revisionen ingår också att via styrelsens protokoll och andra handlingar granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om styrelsen eller någon av dess ledamöter har handlat i strid med föreningens stadgar eller stämmobeslut.

Vid revisionen har vi granskat en lång rad beslut kopplade till både större och mindre händelser i föreningen. Den största av dessa är givetvis stambytet som mer eller mindre kom att påverka alla i föreningen och som under en längre tid kom att kräva styrelsens fulla engagemang. Det är vår bedömning att styrelsen hanterat denna och andra frågor på ett klanderfritt sätt och med föreningens bästa framför ögonen. Vi revisorer är medvetna om att stambytet blev kostsamt och vållade en hel del besvär för de boende, men vi vill ändå betona det riktiga i att man arbetar aktivt med de långsiktiga underhållsfrågorna och att underhållsplanen hålls uppdaterad.

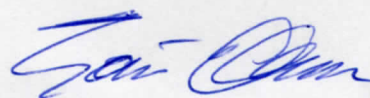
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsstämman fastställer årsredovisningen för 2020 och att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2021



Sara Oldaeus
Intern revisor

Ludvika den 22 mars 2021



Göran Olsson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	779 000	743 613	761 100
Hyror lokaler	88 136	28 863	15 900
Hyror förråd	3 600	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	36 225	36 225	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 910	10 990	4 000
Öresutjämning	0	1	0
	912 871	823 292	820 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-36 750	-35 624	-35 700
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-5 625	-5 625	-5 000
Städning entreprenad	-21 000	-10 149	-21 200
Hissbesiktning	-1 800	-1 663	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-9 375	-10 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-348	-4 000
Gård	-20 000	0	-1 000
Serviceavtal	-6 200	-3 311	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-889	-3 000
	-98 375	-66 984	-88 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-21 000
Tvättstuga	0	-2 403	0
Entré/trapphus	0	-7 930	0
Lås	0	-565	0
VVS	0	-7 000	0
Elinstallationer	0	-1 265	0
Tak	0	-1 263	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 575	0
	-20 000	-23 001	-21 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	0
Stambyte	0	-7 473 228	0
	-30 000	-7 473 228	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-27 777	-32 000
Värme	-230 000	-201 341	-237 000
Vatten	-29 400	-28 240	-27 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-27 454	-26 000
Grovsopor	-1 500	-1 443	-3 500
	-323 900	-286 255	-325 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-35 201	-37 000
Kabel-TV	-5 000	-4 228	-5 000
Bredband	-36 225	-36 225	-36 225
	-69 225	-75 654	-78 225
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 606	-41 379
	-42 000	-42 606	-41 379

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-1 745	-2 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-46 668	-47 000
Administration	-2 000	-1 262	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-58 000	-54 435	-57 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-45 990	-6 000
Arbetsgivaravgifter	0	-13 820	0
	-6 000	-59 810	-6 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 000	-19 353	-20 000
Förbättringar	-113 000	-112 306	-113 000
	-133 000	-131 660	-133 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-780 500	-8 213 632	-751 004
RÖRELSERESULTAT	132 371	-7 390 340	69 596
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	200	921	0
Låneräntor	-66 600	-54 578	-68 125
Övriga finansiella kostnader	0	-117 770	0
	-66 400	-171 427	-68 125
RESULTAT	65 971	-7 561 767	1 471

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se