



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 – skräddarsydd 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 Kvarteret Verkstadsklubben nr 9

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 2001 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1980-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-04 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

Sophia Erica Margareta Olsson	Ordförande
Anna Christina Fredriksson	Ledamot
Konni Frank Henry Furstenborg	Ledamot
Hans Birger Sohlström	Ledamot

Sofia Maria Wenner	Suppleant
Victor Eric Yancy	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Adolfsson	Ordinarie Intern
Armi Thesslund	Suppleant Intern
Per Englund	Suppleant Intern

Valberedning

Rickard Beskow

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Stämman hölls digitalt via Zoom pga pandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Verkstadsklubben 9	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

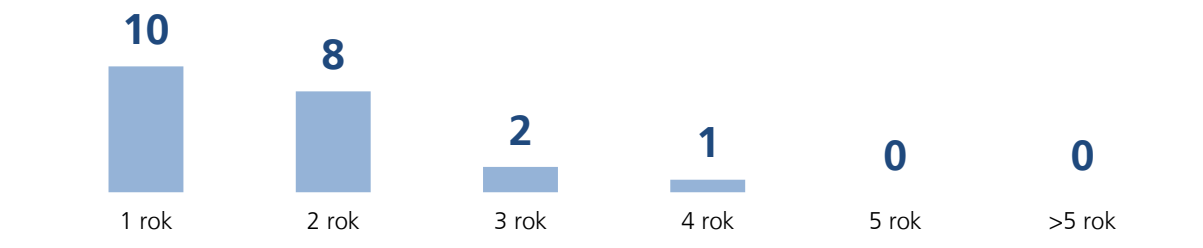
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 996 m², varav 950 m² utgör lägenhetsyta och 46 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Royal Kem & Skrädderi AB	29 m ²	2021-12-31
Kristina Lindblad	17 m ²	2021-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Godkänd OVK	2020	Nästa OVK 2026
En ny tvättmaskin ersätter den från 2001	2020	
Renovering av fasad i markplanet på husets baksida	2019	
Installation av kollektivt bredband från Bahnhof i samtliga lägenheter	2018	
Installerade nya cykelställ mot innergården	2017	
Expansionskärl och påfyllningsventil i värmecentral utbytta	2016	
Ny fläkt till central ventilation	2015	
Godkänd OVK	2014	
Nytt portkodssystem	2014 - 2015	
Renovering (målning och injustering) av fastighetens fönster samt insättning av kassett för att uppnå treglasfönster	2013	
Renovering av tvättstugan: golv, väggar, ny torktumlare, nytt torkskåp m.m.	2013	
Sotning och OVK	2012	
Installation av brandvarnare och pulversläckare i förrådsutrymmen	2011	
Stamspolning utfördes i fastigheten	2011	
Renovering av vindslägenhetens terrass efter vattenskada	2010	
Elkablar installerades i takrännor på södra sidan	2010	
Ny tvättmaskin köptes	2008	
Södra fasaden: Fasad och balkonger renoverades, fönster målades	2007 - 2010	
ComHem installerade ny elektronik för centralantennätet så att även de kan erbjuda bredbandsuppkoppling	2006	
Ny styrutrustning för värme och varmvatten installerades	2006	
Datanätverk med ethernetuttag i alla lägenheter installerades och anslöts till Bredbandsbolagets nät	2005	
Omdragning av elmatningen till alla lägenheter och lokaler samt utbyte av delar av föreningens övriga elinstallationer till modern och säker standard med trefasmatning till lägenheterna, vilket möjliggör installation av elpisar	2005	
Ethernet-nätverk installerades och anslöts till Bredbandsbolaget	2005	

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Avloppsrören för dagvatten vid källarplan och stuprören på södra sidan lades om. Källarväggen väster om källartrappan fick ett extra tätskick mot fukt då det varit vissa problem med fukt i källaren	2002	
Sopkarusellen byttes ut efter en brand i soprummet och sopnedkastet stängdes och ersattes med soplucka i entén	2002	
Ny tvättmaskin köptes	2001	
Norra fasaden, mot Rindögatan: Fasad och balkonger renoverades, fönster målades	2000	
Renovering av ventilationssystemet; nya fläktar, tätning av rökgaskanaler	2000	Tidigare eldningsförbud hävdes
Styrventiler byttes och expansionskärl byttes även ut i värmecentralen	2000	
Termostatventiler på elementen byttes ut och värmesystemet injusterades	2000	
Installation av nytt styrsystem av hissen	1998	
Stambyte i fastigheten, utom för en av lägenheterna på plan 5	1995	
Kabel-TV installerades	1992	
Soprummet flyttades från souterrängvåningen till bottenvåningen mot Rindögatan	1988	
Vindslägenheten byggdes	1988	
Vindsförråden ersattes med källarförråd	1988	
Tvättstugan flyttades till sydöstra hörnet i källaren	1988	
Ny värmeundercentral byggdes och värmeväxlare för fjärrvärme byttes ut	1986	
Renovering av balkongerna	1972	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kompletterande underhåll av fönster på södra fasaden	2021	Inspektion under 2020 visade att vissa fönster behövde åtgärdas.
Byta ut värmecentralen	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

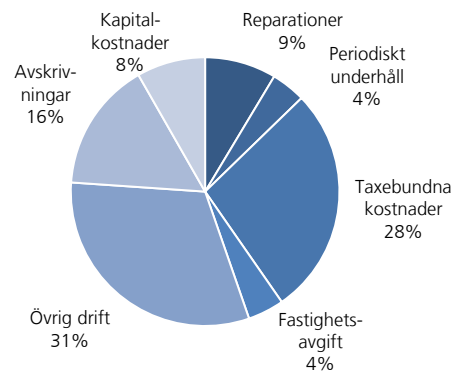
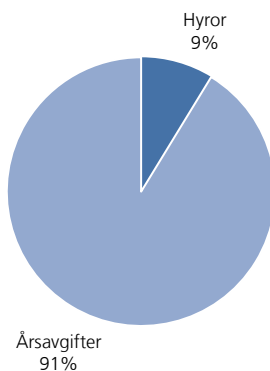
Köp och installation av ny fjärrvärmecentral under 2021 kommer att finansieras med nytt lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	367 386	530 652
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	804 480	783 186
Finansiella intäkter	43	271
Minskning kortfristiga fordringar	16 623	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 146 000
Ökning av kortfristiga skulder	121 815	0
	942 961	1 929 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	678 891	1 977 342
Finansiella kostnader	73 337	71 414
Ökning av materiella anläggningstillgångar	51 863	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	640
Minskning av långfristiga skulder	65 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 328
	869 591	2 092 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	440 756	367 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	73 370	-163 267

*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

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes och godkändes i februari. Visst arbete återstår dock innan ventilationen fungerar helt tillfredställande.

Nya stadgar registrerades 2020-03-04 hos Bolagsverket. Ändringarna motiverades av ändringar i lagstiftningen.

I november besiktigades fönstren på södra fasaden. De var i huvudsak i gott skick, men visst underhållsarbete bedömdes behövas och planeras för 2021.

En ny tvättmaskin installerades i december. Den ersatte en maskin från 2001 som bedömdes ha tjänat ut.

Ett avloppsrör med rostskador i källaren har bytts ut.

Ett samarbete för snökottning av taken har inletts med BRF Verkstadsklubben nr 10, Rindögatan 26.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	752	719	709
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 527	1 495	1 474	1 469
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 584	4 653	3 447	3 458
Elkostnad/m ² totalyta	26	35	33	29
Värmekostnad/m ² totalyta	170	181	184	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	22	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	72	51	53
Soliditet (%)	37	38	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-1 404	-82	-7
Nettoomsättning (tkr)	804	783	751	741

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 950 m² bostäder och 46 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	1 386 794	0	0	1 386 794
Upplåtelseavgifter	2 820 406	0	0	2 820 406
Fond för yttre underhåll	100 545	100 545	-563 537	563 537
S:a bundet eget kapital	4 307 745	100 545	-563 537	4 770 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 433 167	100 545	-1 041 884	-491 828
Årets resultat	-86 738	-86 738	1 404 331	-1 404 331
S:a ansamlad förlust	-1 519 905	13 807	362 447	-1 896 159
S:a eget kapital	2 787 840	114 352	-201 090	2 874 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-86 738
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 332 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 545
summa balanserat resultat	-1 519 906

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

37 169
-1 482 737

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	804 480	783 186
Summa rörelseintäkter		804 480	783 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-589 804	-1 859 142
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 863	-104 549
Personalkostnader	Not 5	-13 224	-13 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-139 033	-139 033
Summa rörelsekostnader		-817 924	-2 116 374
RÖRELSERESULTAT		-13 444	-1 333 188
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 337	-71 414
Summa finansiella poster		-73 294	-71 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 738	-1 404 331
ÅRETS RESULTAT		-86 738	-1 404 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	6 902 848	7 021 355
Inventarier	Not 8	113 441	82 104
Summa materiella anläggningstillgångar		7 016 289	7 103 459
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 016 289	7 103 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	439 400	382 153
Summa kortfristiga fordringar		439 400	382 153
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 408	3 908
Summa kassa och bank		3 408	3 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		442 809	386 062
SUMMA TILLGÅNGAR		7 459 098	7 489 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 207 200	4 207 200
Fond för yttre underhåll	Not 10	100 545	563 537
Summa bundet eget kapital		4 307 745	4 770 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 433 167	-491 828
Årets resultat		-86 738	-1 404 331
Summa fritt eget kapital		-1 519 905	-1 896 159
SUMMA EGET KAPITAL		2 787 840	2 874 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 112 190	4 357 690
Summa långfristiga skulder		4 112 190	4 357 690
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	243 000	63 000
Leverantörsskulder		103 493	39 815
Skatteskulder		6 662	4 319
Övriga skulder		12 111	11 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	193 802	138 812
Summa kortfristiga skulder		559 068	257 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 459 098	7 489 521

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnad	87	87
Tvättstugeutrustning	10	10
Fönster	20	20

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	734 213	714 361
Hyror lokaler	70 237	68 789
Öresutjämning	30	36
	804 480	783 186

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 200	22 800
	Städning enligt beställning	0	4 200
	Mattvätt/Hyrmattor	17 932	16 969
	Sotning	1 693	6 976
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 000	0
	Hissbesiktning	1 226	4 484
	Serviceavtal	6 428	8 929
	Förbrukningsmateriel	609	362
		70 088	64 720
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 487	2 266
	VVS	32 231	25 208
	Ventilation	13 470	0
	Bredband	18 100	0
	Hiss	9 287	2 183
		76 575	29 657
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	0	1 247 387
	Tak	37 169	0
		37 169	1 247 387
	Taxebundna kostnader		
	El	26 132	34 710
	Värme	169 412	180 655
	Vatten	26 986	21 574
	Sophämtning/renhållning	23 294	17 746
		245 824	254 685
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 156	64 850
	Kabel-TV	33 733	33 013
	Bredband	18 100	126 763
		120 989	224 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 159	38 067
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	589 804	1 859 142

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	2 425
	Tele- och datakommunikation	5 185	4 936
	Föreningskostnader	638	1 031
	Förvaltningsarvode	61 744	60 806
	Administration	3 230	2 550
	Konsultarvode	0	28 141
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		75 863	104 549

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	1 224	1 651
		13 224	13 651
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	85 500	85 500
	Förbättringar	33 007	33 007
	Inventarier	20 526	20 526
		139 033	139 033
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 010 206	9 010 206
	Utgående anskaffningsvärde	9 010 206	9 010 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 988 851	-1 870 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 507	-118 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 107 358	-1 988 851
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 902 848	7 021 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	886 150	886 150
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 535 000	10 535 000
	Taxeringsvärde mark	22 980 000	22 980 000
		33 515 000	33 515 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
	Lokaler	915 000	915 000
		33 515 000	33 515 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	205 259	205 259	
	Nyanskaffningar	51 863	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	257 122	205 259	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-123 155	-102 629	
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 526	-20 526	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-143 681	-123 155	
	Redovisat restvärde vid årets slut	113 441	82 104	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	2 053	18 676	
	Klientmedel hos SBC	437 347	363 477	
		439 400	382 153	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	563 537	534 992	
	Reservering enligt stadgar	100 545	100 545	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-563 537	-72 000	
	Vid årets slut	100 545	563 537	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,920 %	950 000	975 000	2025-11-25
	Swedbank 1,950 %	1 350 000	1 350 000	2022-01-25
	Swedbank 1,160 %	902 190	914 690	2088-12-31
	Swedbank 1,120 %	188 000	196 000	2088-12-31
	Swedbank 1,510 %	579 000	591 000	2024-02-23
	Swedbank 1,520 %	386 000	394 000	2024-02-23
	Summa skulder till kreditinstitut	4 355 190	4 420 690	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-243 000	-63 000	
		4 112 190	4 357 690	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 040 190 kronor.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 425 000	5 425 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 352	11 997
	Avgifter och hyror	154 281	126 815
	Tak	37 169	0
		193 802	138 812

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av fastighetens fjärrvärmecentral planeras för 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

5/5/2021

STOCKHOLM den / 2021

DocuSigned by:

*Sophia Olsson*4AB058D76E9F4BE
Sophia Erica Margareta Olsson
Ordförande

DocuSigned by:

*Anna Christina Fredriksson*676BC0F40F70449
Anna Christina Fredriksson
Ledamot

DocuSigned by:

*Konni Frank Henry*F152CBE6BE1747F
Konni Frank Henry Furstenborg
Ledamot

DocuSigned by:

*Hans Birger Sahlström*3163CC0D09E64EC
Hans Birger Sahlström
Ledamot

5/5/2021

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

DocuSigned by:

*Erik Adolfsson*EDEC62D8D6C2493...
Erik Adolfsson
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Verkstadsklubben nr 9
Organisationsnummer 716416-7731

Revisionsberättelse till föreningsstämman den 18 maj 2021

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret från och med den 1 januari 2020 till och med den 31 december 2020.

Styrelsen har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och verksamhet. Revisorn har ansvar för att uttala sig om styrelsens redovisning baserat på sin revision.

Revisionen har genomförts genom granskning av ett urval av de underlag som ligger till grund för räkenskaperna och redovisningen av verksamheten. Granskningen bedöms ha skett med sådan noggrannhet att jag med rimlig säkerhet kan uttala mig enligt nedan.

Årsredovisningen bedöms ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet och resultat.

Jag tillstyrker

att stämman fastställer föreningens resultat- och balansräkning

att årets resultat disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020

5/5/2021

Försäter den 2021

DocuSigned by:

Erik Adolfsson

Intern revisor

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