

BRF Verkmästaren

Org nr 727000-0545

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- kassaflöde	9
- noter	10-14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningens fastighets Verkmästaren i Eksjö bebyggdes år 1948.

Fastigheten består av tre bostadshus med adresserna Stockholmsvägen 5A, 5B, 7A, 7B samt Repslagaregatan 4A och 4B. I husen finns också två studentlägenheter med adress Repslagaregatan 4C och Stockholmsvägen 7B nb.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår moment för styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-14. Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdateras i samband med budgetarbetet varje år.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande.

Bostäder upplåtna med bostadsrätt	4 st	1 rok	158 kvm
	17 st	2 rok	935 kvm
	13 st	3 rok	955 kvm
<hr/> Totalt	34 st		2 048 kvm

Studentlägenheter uppl. med hyresrätt	2 st		122 kvm
Lokaler upplåtna med hyresrätt	4 st		151 kvm
Bostadsrättsföreningens kontor	1 st		22 kvm
<hr/> Totalt			295 kvm

P-platser upplåtna med hyresrätt 21 st

Föreningsfrågor

Medlems- och intresseorganisation

Bostadsrättsföreningen Verkmästaren är medlem i Bostadsrätterna som är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrätter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. I stämman deltog personligen 14 medlemmar och genom fullmakt ytterligare 5 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.
Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Peter Råsberg	ordförande
Pär Fransson	vice ordförande
John Malmberg	sekreterare
Fia Johansson	ledamot
Felicia Luu	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Råsberg, och John Malmberg. Fia Johansson avgår samtidigt enligt eget önskemål.

Styrelsen har under året hållit sju ordinarie sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Råsberg och Fia Johansson, två i förening.

Attestanter

Attestanter har varit Peter Råsberg och Fia Johansson, båda i förening.

Revisorer

Revisor har varit Birgitta Eriksson, revisorssuppleant Anneli Kronblad Gustafsson samt auktoriserade revisorn Raine Svensson, Advice Revision AB.

Valberedning

Styrelsen har utgjort valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll mm

Byte av avloppsstam i Repslagargatan 4A-B har genomförts. Det blev ett omfattande arbete på grund av sättningar i marken.
En dagvattenbrunn har anslutits till dagvattensystemet för att eliminera översvämningar framför gröna huset (Repslagaregatan 4).

Aktiviteter

Under trevlig gemenskap har föreningens medlemmar vår- och höststädat i trädgården. Kaffesamkväm ordnades i samband med vårstädningen den 22 april och vid höststädningen den 23 september bjöds alla på förmiddagskaffe och efter avslutat arbete uppmärksammades föreningens 75-årsjubileum kallskuren buffet. Årsstämman, som samlade många medlemmar, avslutades med kaffe, smörgåstårter och kaka.

Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna uppgick i genomsnitt till 560 kr/kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och framtida utveckling

BRF Verkmästaren redovisade år 2023 en större förlust, orsakad av underhållsarbete med avloppsstam i huset Repslagaregatan 4 A-B. Större framtida underhållsåtgärder förutses inte. På grund av sin låga belåning är föreningen relativt okänslig för ränteförändringar.

Mot bakgrund av föreningens mycket solida finanser och anpassning av avgifter för att balansera en aktuell kostnadsnivå, ses inga svårigheter med finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Årsavgift/kvm</u>		
Årsavgifter	1 147 788	1 090 488
Kvm upplåten med bostadsrätt	2 048	2 048
Årsavgift/kvm (kr/kvm och år)	560	532
<u>Skuldsättning/kvm per den 31/12</u>		
Skuld till kreditinstitut	2 519 000	2 131 384
Kvm med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	1 085	918
<u>Sparande/kvm och år</u>		
Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll	312 342	210 212
Kvm med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321
Sparande/kvm (kr/kvm och år)	135	91
<u>Räntekänslighet</u>		
1% x Skuld till kreditinstitut	25 190	21 318
Årsavgifter	1 147 788	1 090 488
Höjning av årsavgift som motsvarar 1 procentenhet höjd ränta (procent)	2,2%	2,0%
<u>Energikostnad/kvm</u>		
Kostnad för el, värme och vatten	607 605	616 788
Yta med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321
Energikostnad/kvm (kr/kvm och år)	262	266

Ekonomi i sammandrag (belopp i Tkr)	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	1 347	1 315	1 341	1 292	1 365
Resultat efter finansnetto	-955	-32	13	-419	50
Balansomslutning	2 662	3 222	3 373	3 388	3 937
Fond yttre underhåll	103	53	53	53	53

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemmarnas insatser</u>	<u>Uppskrivn.fond</u>	<u>Yttre u.hållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	40 655	1 800 000	52 957	-1 409 760	-31 512	452 340
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
Omföring av föreg års förlust				-31 512	31 512	-
Upplösning av uppskrivn.fond		-40 000		40 000		-
Årets resultat	-	-	-	-	-961 214	-961 214
Belopp vid årets utgång	40 655	1 760 000	52 957	-1 401 272	-961 214	-508 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-1 401 272
Årets resultat	<u>-961 214</u>
	<u>-2 362 486</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-50 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 312 486</u>
Summa	<u>-2 362 486</u>

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

RESULTATRÄKNING	Not	2023	2022
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 347 033	1 315 107
Övriga intäkter		28 923	4 276
Summa rörelseintäkter		1 375 956	1 319 383
Rörelsekostnader			
Drift	4	-980 782	-1 037 320
Planerat underhåll	5	-1 071 056	-39 225
Fastighetsskatt		-47 850	-47 850
Övriga externa kostnader		-	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-202 500	-202 500
Summa rörelsekostnader		-2 302 188	-1 326 896
Rörelseresultat		-926 232	-7 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	16 478	752
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-51 459	-24 752
Summa finansiella poster		-34 981	-24 000
Resultat efter finansiella poster		-954 964	-31 513
Resultat före skatt		-961 214	-31 513
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-961 214	-31 513

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	2 201 250	2 403 750
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 201 250</u>	<u>2 403 750</u>
Summa anläggningstillgångar		2 201 250	2 403 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		572	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 094	35 401
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>30 666</u>	<u>35 401</u>
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		429 986	783 522
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>429 896</u>	<u>783 522</u>
Summa omsättningstillgångar		460 652	818 923
Summa tillgångar		<u>2 661 902</u>	<u>3 222 673</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 655	40 655
Uppskrivningsfond		1 760 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll		52 957	52 957
Summa bundet eget kapital		1 853 612	1 893 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 401 272	-1 409 759
Årets resultat		-961 214	-31 513
Summa fritt eget kapital		-2 362 486	-1 441 272
Summa eget kapital		-508 874	452 340
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	12	257 628	250 958
Summa avsättningar		257 628	250 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 395 800	2 008 600
Summa långfristiga skulder		2 395 800	2 008 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	123 200	122 784
Leverantörsskulder		30 297	48 411
Skatteskuld		4 482	6 153
Övriga skulder	15	9 860	10 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 509	322 611
Summa kortfristiga skulder		517 348	510 775
Summa eget kapital och skulder		<u>2 661 902</u>	<u>3 222 673</u>

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Rörelsen		
Rörelsens intäkter	1 375 956	1 319 383
Rörelsens kostnader	-2 302 188	-1 326 896
<i>Rörelseresultat</i>	-926 232	-7 513
<i>Avskrivningar</i>	202 500	202 500
<i>Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	2 806	17 874
Ökning (+) / minskning av rörelseskulder	14 755	3 616
<i>Förändring av rörelsekapital</i>	17 561	21 490
Ränteintäkter	16 478	752
Räntekostnader	-51 459	-24 752
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>	-34 981	-24 000
Skatt	0	0
Nettoförändring av likvida medel från rörelsen	-741 152	192 477
Investeringar		
Nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar	-	-
Nettoförändringar av investeringar	-	-
Nettoförändring av likvida medel från rörelsen efter investeringar	-741 152	192 477
Finansiering		
Förändring av låneskulder	387 616	-122 784
Nettoförändring av finansiering	-387 616	-122 784
Förändring av likvida medel	-353 536	69 693
Likvida medel vid årets början	783 522	713 829
Likvida medel vid årets slut	429 986	783 522

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats.

Anläggningstillgångar	Antal år
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	50
- Ombyggnation balkonger	20

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter, bostäder	1 147 788	1 090 488
Hyror lokaler	72 415	62 406
Hyror parkeringsplatser	24 410	23 250
Studentlägenheter	78 000	76 800
Bredband	-	1 013
EI-inkomster, motsvarande kostnad	66 378	93 583
EI-inkomster, avdrag p g a bidrag	-15 873	-
Övriga intäkter	14 067	5 715
Avgår, avsättning till inre fond	<u>-40 152</u>	<u>-38 148</u>
Summa	<u>1 347 033</u>	<u>1 315 107</u>

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader och mark	40 000	40 000
Inventarier, verktyg och installationer	<u>162 500</u>	<u>162 500</u>
Summa	<u>202 500</u>	<u>202 500</u>

Not 4 Drift

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	113 914	152 794
Löpande underhåll	39 709	41 773
El-avgifter	126 244	168 081
Uppvärmning, fjärrvärme	360 065	338 794
VA-avgifter	121 296	109 913
Sophämtning	40 812	30 551
Fastighetsförsäkring	23 931	22 408
Fiber	2 400	2 400
Arvode, ersättningar och sociala kostnader	77 676	94 037
Förvaltningskostnader	74 735	59 846
Oförutsedda kostnader	-	<u>16 723</u>
Summa	<u>980 782</u>	<u>1 037 320</u>

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	<u>16 478</u>	<u>752</u>
Summa	<u>16 478</u>	<u>752</u>

Not 6 Planerat underhåll

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planerat underhåll, avlopp	1 071 056	-
Övrigt planerat underhåll	-	<u>39 225</u>
Summa	<u>1 071 056</u>	<u>39 225</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, övriga	51 459	24 752
Summa	<u>51 459</u>	<u>24 752</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 266 347	2 266 347
Utgående anskaffningsvärden	2 266 347	2 266 347
Ingående avskrivningar	-2 231 347	-2 231 347
Utgående avskrivningar	-2 231 347	-2 231 347
<i>Uppskrivningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivningar	-200 000	-160 000
Årets förändringar		
- Avskrivningar	<u>-40 000</u>	<u>-40 000</u>
Utgående avskrivningar	-240 000	-200 000
Redovisat värde	<u>1 795 000</u>	<u>1 835 000</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	11 613 000	11 613 000
Mark	<u>3 840 000</u>	<u>3 840 000</u>
Summa	<u>15 453 000</u>	<u>15 453 000</u>

Not 9 Ombyggnation balkonger

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 250 000	3 250 000
Utgående anskaffningsvärden	3 250 000	3 250 000
Ingående avskrivningar	-2 681 250	-2 518 750
Årets förändringar		
'- Avskrivningar	<u>-162 500</u>	<u>-162 500</u>
Utgående avskrivningar	-2 843 750	-2 681 250
Redovisat värde	<u>406 250</u>	<u>568 750</u>
Avser renovering av balkonger		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsförsäkring	24 874	23 931
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 220	5 220
SKV	-	<u>6 250</u>
Summa	<u>30 094</u>	<u>35 401</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bank transaktionskonto	112 374	376 453
Bank konto	116	6
Bank kapitalkonto	317 258	405 705
Kontantkassa	<u>238</u>	<u>1 358</u>
Summa	<u>429 986</u>	<u>783 522</u>

Not 12 Fond för inre underhåll

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Belopp vid årets början	250 958	253 031
Årets avsättning	40 152	38 148
Uttag under året	<u>-33 482</u>	<u>-40 221</u>
Summa	<u>257 628</u>	<u>250 958</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Räntan är bunden t o m	Amortering år 2023 enligt låneavtal	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Swedbank	5,240%	Bundet till 2024-09-25	10 000	663 000	-
Swedbank	3,046%	Rörligt	29 688	-	192 184
Swedbank	1,340%	Bundet till 2024-10-25	43 200	756 000	799 200
Swedbank	5,238%	Rörligt	<u>40 000</u>	<u>1 100 000</u>	<u>1 140 000</u>
Summa			<u>122 888</u>	<u>2 519 000</u>	<u>2 131 384</u>
Därav kortfristig del, som amorteras inom 1 år				123 200	122 784
Därav långfristig del, som amorteras efter 1 år				2 395 800	2 008 600

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckning	3 592 200	3 592 200
Summa	<u>3 592 200</u>	<u>3 592 200</u>

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalskatt	5 687	6 532
Sociala avgifter	4 173	4 284
Summa	<u>9 860</u>	<u>10 816</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntor	12 145	-
Upplupna kostnader	223 187	215 007
Förutbetalda hyror	<u>114 177</u>	<u>107 604</u>
Summa	<u>349 509</u>	<u>322 611</u>

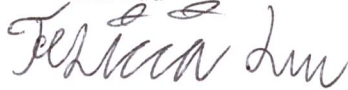
Eksjö 2024-05-14


Peter Råsberg
Ordförande


Pär Fransson


Fia Johansson

Felicia Luu

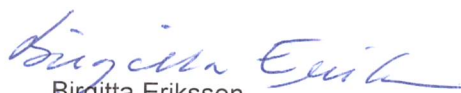


John Malmberg



Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Raine Svensson
Auktoriserad revisor


Birgitta Eriksson
Revisor vald vid föreningsstämma