

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Verkmästaren

727000-0545

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkmästaren, 727000-0545, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Fastigheter

Föreningens fastighet Verkmästaren 9 i Eksjö bebyggdes år 1948.

Fastigheten består av 3 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 styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-11. 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	Bostadsrätt	4 st 1 rok	158 kvm
		17 st 2 rok	935 kvm
		13 st 3 rok	955 kvm
Totalt		34 st	2 048 kvm

Studentlägenheter	Hysesrätt	2 st	122 kvm
Lokaler	Hysesrätt	4 st	151 kvm
Bostadsrättsföreningens kontor		1 st	22 kvm
Totalt			295 kvm

P-platser	Hysesrätt	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 2022-05-24. I stämman deltog personligen 19 medlemmar och genom fullmakt ytterligare 5 medlemmar.

#### Medlemsantal

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

### **Styrelse**

Peter Råsberg	ordförande
Charlotte Gunnarsson	vice ordförande
Barbro Hansson	ekonomiansvarig
John Malmberg	sekreterare
Fia Johansson	ledamot
Pär Fransson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fia Johansson, Charlotte Gunnarsson och Pär Fransson.

Styrelsen har under året hållit nio ordinarie sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Peter Råsberg och Charlotte Gunnarsson, båda i förening.

### **Attestanter**

Attestanter har varit Peter Råsberg och Charlotte Gunnarsson, båda i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Birgitta Eriksson, revisorsuppleant Annelie Kronblad Gustafsson samt Raine Svensson, auktoriserad revisor, Advice Revision AB.

### **Valberedning**

Ingegerd Torby och Per Landberg har i samråd med styrelsen utgjort valberedning.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Årets underhåll mm**

Fågelspröt har monterats på samtliga balkongtak.  
Delar av avloppsstam på Stockholmsvägen 5A har bytts ut.  
Delar av köksstam på Stockholmsvägen 5A har bytts ut.  
Upphandling och förberedelser inför byte av avloppsstam Repslagaregatan 4A-B har genomförts.

### **Aktiviteter**

Under trevlig gemenskap har föreningens medlemmar vår- och höststädat i trädgården. Kaffesamkväm ordnades i samband med vårstädningen den 23 april och vid höststädningen den 9 oktober bjöds alla på förmiddagskaffe och efter avslutat arbete ärtsoppa. Årsstämman, som samlade många medlemmar, avslutades med kaffe, smörgåstårta och kaka.

### **Avgifter**

Årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna uppgick i genomsnitt till 532 kr/kvm.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i Tkr 2018
Nettoomsättning	1 315	1 341	1 292	1 365	1 232
Resultat efter finansnetto	-32	13	-419	50	73
Balansomslutning	3 222	3 373	3 388	3 937	4 010
Fond för yttre underhåll	53	53	53	53	53
Avgiftsnivå bostäder kr/kvm	532	532	532	532	532

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn- fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 655	1 840 000	52 957	-1 463 087	13 327
Omföring av föreg år förlust				13 327	-13 327
Upplösning uppskrivningsfond		-40 000		40 000	
Årets resultat					-31 512
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 655</b>	<b>1 800 000</b>	<b>52 957</b>	<b>-1 409 760</b>	<b>-31 512</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 409 759
årets resultat	-31 513
<b>Totalt</b>	<b>-1 441 272</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 441 272
<b>Summa</b>	<b>-1 441 272</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 315 107	1 340 745
Övriga rörelseintäkter		4 276	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 319 383</u>	<u>1 340 745</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 037 320	-996 211
Genomfört underhåll		-39 225	-50 000
Fastighetsskatt		-47 850	-43 272
Övriga externa kostnader		-1	-
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	3	-202 500	-202 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 326 896</u>	<u>-1 291 983</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-7 513</u>	<u>48 762</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	752	890
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-24 752	-36 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-24 000</u>	<u>-35 435</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-31 513</u>	<u>13 327</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-31 513</u>	<u>13 327</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-31 513</u>	<u>13 327</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7,8	2 403 750	2 606 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 403 750	2 606 250
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 403 750	2 606 250
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 401	45 396
Kundfordringar		-	7 878
Summa kortfristiga fordringar		35 401	53 274
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	783 522	713 829
Summa kassa och bank		783 522	713 829
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		818 923	767 103
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 222 673	3 373 353

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalde insatser		40 655	40 655
Uppskrivningsfond		1 800 000	1 840 000
Fond för yttre underhåll		52 957	52 957
Summa bundet eget kapital		1 893 612	1 933 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 409 759	-1 463 087
Årets resultat		-31 513	13 327
Summa fritt eget kapital		-1 441 272	-1 449 760
<b>Summa eget kapital</b>		452 340	483 852
<i><b>Avsättningar</b></i>			
Fond för inre underhåll	11	250 958	253 031
Summa avsättningar		250 958	253 031
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 008 600	2 131 384
Summa långfristiga skulder		2 008 600	2 131 384
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	122 784	122 784
Leverantörsskulder		48 411	23 586
Övriga skulder	14	12 685	12 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 895	346 643
Summa kortfristiga skulder		510 775	505 086
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 222 673	3 373 353

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Ombyggnation balkonger	5

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 090 488	1 090 488
Hyror lokaler	62 406	72 672
Hyror p-platser	23 250	12 120
Studentlägenheter	76 800	76 800
Bredband	18 096	63 377
El-inkomster	94 580	60 241
Övriga intäkter	5 715	3 195
Avgår, avsättning t inre fond	-38 148	-38 148
<b>Summa</b>	<b>1 333 187</b>	<b>1 340 745</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	40 000	40 000
Inventarier, verktyg och installationer	162 500	162 500
<b>Summa</b>	<b>202 500</b>	<b>202 500</b>



#### Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	152 794	94 117
Löpande underhåll	41 773	22 525
El-avgifter	168 081	129 985
Uppvärmning, fjärrvärme	338 794	346 221
VA-avgifter	109 913	103 279
Sophämtning	30 551	29 302
Fastighetsförsäkring	22 408	22 333
Fiber	2 400	64 013
Arvode, ersättningar och sociala kostnader	94 037	93 156
Förvaltningskostnad	59 846	63 155
Oförutsedda kostnader	16 723	28 125
<b>Summa</b>	<b>1 037 320</b>	<b>996 211</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	752	890
<b>Summa</b>	<b>752</b>	<b>890</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	24 752	36 325
<b>Summa</b>	<b>24 752</b>	<b>36 325</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 266 347	2 266 347
	2 266 347	2 266 347
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 231 247	-2 231 247
	-2 231 247	-2 231 247
Uppskrivning		
-Vid årets början	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
- Vid årets början	-160 000	-120 000
-Årets avskrivning	-40 000	-40 000
	-200 000	-160 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 835 100</b>	<b>1 875 100</b>
Taxeringsvärde byggnader	11 613 000	10 077 000
Taxeringsvärde mark	3 840 000	3 619 000
	15 453 000	13 696 000

## Not 8 Ombyggnation balkonger

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 250 000	3 250 000
Vid årets slut	3 250 000	3 250 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 518 750	-2 356 250
-Årets avskrivning enligt plan	-162 500	-162 500
Vid årets slut	-2 681 250	-2 518 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>568 750</b>	<b>731 250</b>

Avser renovering av balkonger.

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	23 931	22 408
Fiber		17 083
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 220	5 140
Löpande underhåll		765
SKV	6 250	
	<b>35 401</b>	<b>45 396</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank transaktionskonto	376 453	256 455
Bank konto	6	997
Bank kapitalkonto	405 705	455 705
Kontantkassa	1 358	672
	<b>783 522</b>	<b>713 829</b>

## Not 11 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets början	253 031	238 116
Årets avsättning	38 148	38 148
Uttag under året	-40 221	-23 233
	<b>250 958</b>	<b>253 031</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, ränta fn 3,046% rörligt	192 184	231 768
varav kortfristig del	-39 584	-39 584
Swedbank Hypotek, ränta fn 1,340% bundet tom 2024-10-25	799 200	842 400
varav kortfristig del	-43 200	-43 200
Swedbank Hypotek, ränta fn 1,230% bunden tom 2023-10-25	1 140 000	1 180 000
varav kortfristig del	-40 000	-40 000
	<b>2 008 600</b>	<b>2 131 384</b>

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas  
efter mer än fem år efter balansdagen

1 523 200

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckning</i>	<u>3 592 200</u>	<u>3 592 200</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 592 200</b>	<b>3 592 200</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	6 532	8 059
Skattekonto	1 929	
Fastighetsskatt	<u>4 224</u>	<u>4 014</u>
	<b>12 685</b>	<b>12 073</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter	4 284	5 284
Upplupna kostnader	215 006	236 918
Förutbetalda hyror	<u>107 604</u>	<u>104 440</u>
	<b>326 894</b>	<b>346 642</b>

## Underskrifter

Eksjö den april 2023

Peter Råsberg  
Ordförande

Charlotte Gunnarsson  
Ledamot

John Malmberg  
Ledamot

Fia Johansson  
Ledamot

Barbro Hansson  
Ledamot

Pär Fransson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den april 2023

Raine Svensson  
Auktoriserad revisor

Birgitta Eriksson  
Revisor vald vid föreningsstämma