

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Verkmästaren

727000-0545

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2021.

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 2020-09-09. 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 2021-06-28. I stämman deltog personligen 21 medlemmar och genom fullmakt ytterligare 4 medlemmar.

Medlemsantal

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

Styrelse

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

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Råsberg, Barbro Hansson och John Malmberg.

Styrelsen har under året hållit sju ordinarie sammanträden.

Firmatecknare

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

Attestanter

Attestanter har varit Peter Råsberg och Barbro Hansson, 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 John Wikby har i samråd med styrelsen utgjort valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll mm

Byte av samtliga kranar till fjärrvärmens i källaren på alla hus.

Ny asfalt har lagts på parkeringsplat 1-9.

Ny avslottsanslutning har installerats mellan gatan och det gröna huset.

Energideklaration slutfördes i början av 2021.

Aktiviteter

Föreningens medlemmar har, trots pandemin, samlats för att vår- och höststäda trädgården.

Avgifter

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i Tkr 2017
Nettoomsättning	1 341	1 292	1 365	1 232	1 265
Resultat efter finansnetto	13	-419	50	73	53
Balansomslutning	3 373	3 388	3 937	4 010	4 078
Fond för yttre underhåll	53	53	53	53	53
Avgiftsnivå bostäder kr/kvm	532	532	532	532	553

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn- fond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 655	1 880 000	52 957	-1 083 776	-419 311
Omföring av föreg år förlust				-419 311	419 311
Upplösning uppskrivningsfond		-40 000		40 000	
Årets resultat					13 327
Vid årets slut	40 655	1 840 000	52 957	-1 463 087	13 327

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 463 087
årets resultat	13 328
Totalt	-1 449 759
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 449 759
Summa	-1 449 759

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 340 745	1 292 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 340 745</u>	<u>1 292 355</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-996 211	-862 270
Genomfört underhåll		-50 000	-550 000
Fastighetsskatt		-43 272	-49 724
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	3	-202 500	-202 500
Summa rörelsekostnader		<u>-1 291 983</u>	<u>-1 664 495</u>
Rörelseresultat		<u>48 762</u>	<u>-372 140</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	890	1 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-36 325	-49 085
Summa finansiella poster		<u>-35 435</u>	<u>-47 171</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>13 327</u>	<u>-419 311</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>13 327</u>	<u>-419 311</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>13 327</u>	<u>-419 311</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	2 606 250	2 808 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 606 250	2 808 750
Summa anläggningstillgångar		2 606 250	2 808 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 878	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 396	40 753
Summa kortfristiga fordringar		53 274	40 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	713 829	538 416
Summa kassa och bank		713 829	538 416
Summa omsättningstillgångar		767 103	579 169
SUMMA TILLGÅNGAR		3 373 353	3 387 919

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalde insatser		40 655	40 655
Uppskrivningsfond		1 840 000	1 880 000
Fond för yttre underhåll		52 957	52 957
Summa bundet eget kapital		1 933 612	1 973 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 463 087	-1 083 776
Årets resultat		13 327	-419 311
Summa fritt eget kapital		-1 449 760	-1 503 087
Summa eget kapital		483 852	470 525
<i>Avsättningar</i>			
Fond för inre underhåll	11	253 031	238 116
Summa avsättningar		253 031	238 116
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 131 384	2 243 368
Summa långfristiga skulder		2 131 384	2 243 368
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	122 784	122 784
Leverantörsskulder		23 586	11 393
Övriga skulder	14	12 073	19 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	346 643	281 888
Summa kortfristiga skulder		505 086	435 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 373 353	3 387 919

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

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 090 488	1 090 488
Hyror lokaler	72 672	75 666
Hyror p-platser	12 120	12 120
Studentlägenheter	76 800	48 950
Bredband	63 377	49 629
El-inkomster	60 241	48 463
Övriga intäkter	3 195	5 186
Avgår, avsättning t inre fond	-38 148	-38 148
Summa	1 340 745	1 292 354

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader och mark	40 000	40 000
Inventarier, verktyg och installationer	162 500	162 500
Summa	202 500	202 500

Not 4 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	94 117	88 479
Löpande underhåll	22 525	36 342
El-avgifter	129 985	86 537
Uppvärmning, fjärrvärme	346 221	306 520
VA-avgifter	103 279	97 176
Sophämtning	29 302	29 870
Fastighetsförsäkring	22 333	22 073
Fiber	64 013	51 955
Arvode, ersättningar och sociala kostnader	93 156	82 968
Förvaltningskostnad	63 155	60 350
Oförutsedda kostnader	28 125	
Summa	996 211	862 270

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	890	1 914
Summa	890	1 914

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	36 325	49 085
Summa	36 325	49 085

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-2 231 347
	-2 231 247	-2 231 347
Uppskrivning		
-Vid årets början	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
- Vid årets början	-120 000	-80 000
-Årets avskrivning	-40 000	-40 000
	-160 000	-120 000
Redovisat värde vid årets slut	1 875 100	1 915 000
Taxeringsvärde byggnader	10 077 000	10 077 000
Taxeringsvärde mark	3 619 000	3 619 000
	13 696 000	13 696 000

Not 8 Ombyggnation balkonger

	2021-12-31	2020-12-31
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	-2 356 250	-2 193 750
-Årets avskrivning enligt plan	-162 500	-162 500
Vid årets slut	-2 518 750	-2 356 250
Redovisat värde vid årets slut	731 250	893 750

Avser renovering av balkonger.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	22 408	22 333
Fiber	17 083	13 331
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 140	5 090
Löpande underhåll	765	
	45 396	40 754

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank transaktionskonto	256 455	133 010
Bank konto	997	
Bank kapitalkonto	455 705	404 815
Kontantkassa	672	590
	713 829	538 415

Not 11 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets början	238 116	234 884
Årets avsättning	38 148	38 148
Uttag under året	-23 233	-34 916
	253 031	238 116

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek, ränta fn 1,020% rörligt varav kortfristig del	231 768 -39 584	271 352 -39 584
Swedbank Hypotek, ränta fn 1,340% rörligt varav kortfristig del	842 400 -43 200	874 800 -43 200
Swedbank Hypotek, ränta fn 1,230% rörligt varav kortfristig del	1 180 000 -40 000	1 220 000 -40 000
	2 131 384	2 243 368

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

1 640 248

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckning</i>	<u>3 592 200</u>	<u>3 592 200</u>
Summa ställda säkerheter	3 592 200	3 592 200

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatt	8 059	7 867
Fastighetsskatt	<u>4 014</u>	<u>11 978</u>
	12 073	19 845

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter	5 284	3 986
Upplupna kostnader	236 918	180 147
Förutbetalda hyror	<u>104 440</u>	<u>97 755</u>
	346 642	281 888

Underskrifter

Eksjö den 30 april 2022

Peter Råsberg
Ordförande

Charlotte Gunnarsson
Ledamot

Barbro Hansson
Ledamot

John Malmberg
Ledamot

Fia Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2022

Raine Svensson
Auktoriserad revisor

Birgitta Eriksson
Revisor, vald vid föreningsstämma