

BRF Verkmästaren

Org nr 727000-0545

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- kassaflöde	10
- noter	11-15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningens fastighet 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 Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår moment för styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. 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
Totalt	34 st		2 048 kvm
Studentlägenheter uppl. med hyresrätt	2 st		122 kvm
<u>Lokaler upplåtna med hyresrätt</u>	<u>4 st</u>		<u>151 kvm</u>
Totalt			273 kvm

P-platser upplåtna med hyresrätt 21 st

Dessutom disponerar föreningen ett kontor på 22 kvm.

Föreningsfrågor

Medlems- och intresseorganisation

Bostadsrättsföreningen Verkmästaren är medlem i Bostadsrätterna som är en obunden medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrätter. I servicen ingår bland annat styrelserådgivning inom juridik och ekonomi mm. Bostadsrättsföreningens medlemmar har möjlighet att ställa principfrågor via sin styrelse till Bostadsrätterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Medlemsantal

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

Styrelse

Bitte Arréhn	ordförande
Pär Fransson	vice ordförande
Felicia Luu	sekreterare
Kent Thyselius	ledamot, avgått i förtid p g a utflyttning

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär Fransson och Felicia Luu. Kent Thyselius avgick i förtid i samband med flytt till annan ort.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Intern revisor har varit John Malmberg och revisorssuppleant Fia Johansson. Extern revisor har varit den auktoriserade revisorn Raine Svensson, Advice Revision AB.

Valberedning

Styrelsen har utgjort valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll mm

År 2023 genomfördes ett byte av en avloppsstam i fastigheten på Repslagargatan 4 A-B. Projektet avslutades 2024 med färdigställande av golv i källaren med gott resultat. På grund av den stora kostnaden på cirka 1,1 miljoner kr, har föreningen varit återhållsam med underhållsarbete 2024.

Dock inträffade under hösten 2024 en vattenskada i en lägenhet, vilket även kom att drabba föreningen. Trots försäkring, beräknas kostnaden bli drygt 50 000 kr.

Aktiviteter

Föreningen har i många år haft som sedvänja att anordna vår- och höststädning i trädgården, med utspisning av förtäring. Dessa har varit trevliga tillställningar, då medlemmarna haft tillfälle att lära känna varandra samtidigt som utemiljön har fräschats upp.

Avgifter

Årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna uppgick i genomsnitt till 616 kr/kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och framtida utveckling

Större underhållsåtgärder år 2025 förutses inte.

Då räntenivåerna sjunkit under det senaste året, får föreningens räntekostnad anses ha nått sin kulmen. En procentenhet högre ränta på föreningens lån motsvarar knappt två procent av medlemmarnas avgifter.

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Årsavgift/kvm</u>			
Årsavgifter	1 262 568	1 147 788	1 090 488
Kvm upplåten med bostadsrätt	2 048	2 048	2 048
Årsavgift/kvm (kr/kvm och år)	616	560	532
<u>Skuldsättning/kvm per den 31/12</u>			
Skuld till kreditinstitut	2 395 800	2 519 000	2 131 384
Kvm med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321	2 321
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	1 032	1 085	918
<u>Sparande/kvm och år</u>			
Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll	218 869	312 342	210 212
Kvm med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321	2 321
Sparande/kvm (kr/kvm och år)	94	135	91
<u>Räntekänslighet</u>			
1% x Skuld till kreditinstitut	23 958	25 190	21 318
Årsavgifter	1 262 568	1 147 788	1 090 488
Höjning av årsavgift som motsvarar 1 procentenhet höjd ränta (procent)	1,9%	2,2%	2,0%
<u>Energikostnad/kvm</u>			
Kostnad för el, värme och vatten	689 807	607 605	616 788
Yta med bostads- eller hyresrätt	2 321	2 321	2 321
Energikostnad/kvm (kr/kvm och år)	297	262	266

Ekonomi i sammandrag (belopp i Tkr)	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	1 461	1 347	1 315	1 341	1 292
Resultat efter finansnetto	-15	-955	-32	13	-419
Balansomslutning	3 711	2 662	3 222	3 373	3 388
Fond yttre underhåll	103	53	53	53	53

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemmarnas insatser</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Yttre under- hållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	40 655	1 760 000	52 957	-1 401 272	-961 214	-508 874
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			50 000	-50 000		-
- Omföring av föreg års förlust				-961 214	961 214	-
- Uppskrivningsfond ökas		1 100 000				1 100 000
- Upplösning av uppskrivn.fond		-65 000		65 000		-
Årets resultat	-	-	-	-	-14 777	-14 777
Belopp vid årets utgång	40 655	2 795 000	102 957	-2 347 486	-14 777	576 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-2 347 486
Årets resultat	<u>-14 777</u>
	<u>-2 362 263</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-2 362 263</u>
Summa	<u>-2 362 263</u>

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

RESULTATRÄKNING	Not	2024	2023
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 460 831	1 347 033
Övriga intäkter		-	28 923
Summa rörelseintäkter		1 460 831	1 375 956
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 101 718	-980 782
Planerat underhåll	5	-9 010	-1 071 056
Fastighetsskatt		-47 850	-47 850
Övriga externa kostnader		-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-227 500	-202 500
Summa rörelsekostnader		-1 386 078	-2 302 188
Rörelseresultat		74 753	-926 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	10 078	16 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-99 608	-51 459
Summa finansiella poster		-89 530	-34 981
Resultat efter finansiella poster		-14 777	-954 964
Resultat före skatt		-14 777	-961 214
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-14 777</u>	<u>-961 214</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	3 073 750	2 201 250
Summa materiella anläggningstillgångar		3 073 750	2 201 250
Summa anläggningstillgångar		3 073 750	2 201 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 650	572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 768	30 094
Summa kortfristiga fordringar		45 418	30 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	592 218	429 986
Summa kassa och bank		592 218	429 986
Summa omsättningstillgångar		637 636	460 652
Summa tillgångar		<u>3 711 386</u>	<u>2 661 902</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 655	40 655
Uppskrivningsfond		2 795 000	1 760 000
Fond för yttre underhåll		102 957	52 957
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 938 612</i>	<i>1 853 612</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 347 486	-1 401 272
Årets resultat		-14 777	-961 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 362 263</i>	<i>-2 362 486</i>
Summa eget kapital		576 349	-508 874
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	12	280 312	257 628
Summa avsättningar		280 312	257 628
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 272 600	2 395 800
Summa långfristiga skulder		2 272 600	2 395 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	123 200	123 200
Leverantörsskulder		16 144	30 297
Skatteskuld		-	4 482
Övriga skulder	15	7 427	9 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	435 354	349 509
Summa kortfristiga skulder		582 125	517 348
Summa eget kapital och skulder		<u>3 711 386</u>	<u>2 661 902</u>

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Rörelsen		
Rörelsens intäkter	1 460 831	1 375 956
Rörelsens kostnader	-1 386 078	-2 301 188
<i>Rörelseresultat</i>	<i>74 753</i>	<i>-926 232</i>
<i>Avskrivningar</i>	<i>227 500</i>	<i>202 500</i>
<i>Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-14 752	2 806
Ökning (+) / minskning av rörelseskulder	87 461	14 755
<i>Förändring av rörelsekapital</i>	<i>72 709</i>	<i>17 561</i>
Ränteintäkter	10 078	16 478
Räntekostnader	-99 608	-51 459
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>	<i>-89 530</i>	<i>-34 981</i>
Skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoförändring av likvida medel från rörelsen	285 432	-741 152
Investeringar		
<i>Nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Nettoförändringar av investeringar	-	-
Nettoförändring av likvida medel från rörelsen efter investeringar	285 432	-741 152
Finansiering		
Förändring av låneskulder	-123 200	387 616
Nettoförändring av finansiering	-123 200	-387 616
Förändring av likvida medel	162 232	-353 536
Likvida medel vid årets början	429 986	783 522
Likvida medel vid årets slut	592 218	429 986

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>2024</u>	<u>2023</u>
Årsavgifter, bostäder	1 262 568	1 147 788
Hyror lokaler	74 232	72 415
Hyror parkeringsplatser	24 438	24 410
Studentlägenheter	84 940	78 000
El-inkomster, motsvarande kostnad	52 809	66 378
El-inkomster, avdrag p g a bidrag	-	-15 873
Övriga intäkter	6 028	14 067
Avgår, avsättning till inre fond	<u>-44 184</u>	<u>-40 152</u>
Summa	<u>1 460 831</u>	<u>1 347 033</u>

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Byggnader och mark	65 000	40 000
Inventarier, verktyg och installationer	<u>162 500</u>	<u>162 500</u>
Summa	<u>227 500</u>	<u>202 500</u>

Not 4 Drift

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	95 090	113 914
Löpande/akut underhåll	24 493	39 709
El-avgifter	110 743	126 244
Uppvärmning, fjärrvärme	445 728	360 065
VA-avgifter	133 336	121 296
Sophämtning	59 694	40 812
Fastighetsförsäkring	24 874	23 931
Fiber	3 080	2 400
Arvode, ersättningar och sociala kostnader	61 082	77 676
Förvaltningskostnader	91 798	74 735
Självrisk vid vattenskada	<u>51 800</u>	-
Summa	<u>1 101 718</u>	<u>980 782</u>

Not 5 Planerat underhåll

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Planerat underhåll, avlopp	5 496	1 071 056
Övrigt planerat underhåll	<u>3 514</u>	-
Summa	<u>9 010</u>	<u>1 071 056</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	<u>10 078</u>	<u>16 478</u>
Summa	<u>10 078</u>	<u>16 478</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, övriga	<u>99 608</u>	<u>51 459</u>
Summa	<u>99 608</u>	<u>51 459</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>2 266 347</u>	<u>2 266 347</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>2 266 347</u>	<u>2 266 347</u>
Ingående avskrivningar	<u>-2 231 347</u>	<u>-2 231 347</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 231 347</u>	<u>-2 231 347</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Årets förändringar		
- Uppskrivningar	<u>1 100 000</u>	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 100 000</u>	<u>2 000 000</u>
Ingående avskrivningar	-240 000	-200 000
Årets förändringar		
- Avskrivningar	<u>-65 000</u>	<u>-40 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-305 000</u>	<u>-240 000</u>
Redovisat värde	<u>2 830 000</u>	<u>1 795 000</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>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>3 250 000</u>	<u>3 250 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 250 000</u>	<u>3 250 000</u>
Ingående avskrivningar	-2 843 750	-2 681 250
Årets förändringar		
- Avskrivningar	<u>-162 500</u>	<u>-162 500</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 006 250</u>	<u>-2 843 750</u>
Redovisat värde	<u>243 750</u>	<u>406 250</u>
Avser renovering av balkonger		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsförsäkring	26 684	24 874
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 220	5 220
Överlåtelseavgift	<u>2 864</u>	-
Summa	<u>34 768</u>	<u>30 094</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bank transaktionskonto	177 172	112 374
Bank konto	38	116
Bank kapitalkonto	413 013	317 258
Kontantkassa	<u>1 995</u>	<u>238</u>
Summa	<u>592 218</u>	<u>429 986</u>

Not 12 Fond för inre underhåll

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Belopp vid årets början	257 628	250 958
Årets avsättning	44 184	40 152
Uttag under året	<u>-21 500</u>	<u>-33 482</u>
Summa	<u>280 312</u>	<u>257 628</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Räntan är bunden t o m	Amortering år 2024 enligt låneavtal	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Swedbank	3,696%	Rörligt	40 000	623 000	663 000
Swedbank	4,053%	Rörligt	43 200	712 800	756 000
Swedbank	4,053%	Rörligt	<u>40 000</u>	<u>1 060 000</u>	<u>1 100 000</u>
Summa			<u>123 200</u>	<u>2 395 800</u>	<u>2 519 000</u>
Därav kortfristig del, som amorteras inom 1 år				123 200	123 200
Därav långfristig del, som amorteras efter 1 år				2 272 600	2 395 800

Skuld 5 år efter balansdagen: 1 779 800

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckning	<u>3 592 200</u>	<u>3 592 200</u>
Summa	<u>3 592 200</u>	<u>3 592 200</u>

Not 15 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalskatt	3 914	5 687
Sociala avgifter	3 513	4 173
Summa	<u>7 427</u>	<u>9 860</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntor	12 797	12 145
Upplupna kostnader	298 703	223 187
Förutbetalda hyror	<u>123 854</u>	<u>114 177</u>
Summa	<u>435 354</u>	<u>349 509</u>

Eksjö 2025-

Bitte Arréhn
Ordförande

Pär Fransson

Felicia Luu

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-

Raine Svensson
Auktoriserad revisor

John Malmberg
Revisor vald vid föreningsstämma