

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 9

769613-3060

Räkenskapsåret

2021 

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Styrelse och revisor*

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman den 29 juni 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till stämman</i>
Lars Qvist, ordförande	2022
Margareta Lundahl	2022
Hans Jönsson	2022

#### *Styrelsesuppleant*

Lena Qvist	2022
Annette Tengroth	2022

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Joakim Hermansson	2022
-------------------	------

#### *Fastighet och lägenhetsuppgifter*

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Rustmästaren 9, Örebro Kommun. Fastigheten har totalt fyra lägenheter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägget.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st	3 rum och kök	91 kvm
1 st	3 rum och kök	92 kvm
1 st	4 rum och kök	140 kvm
1 st	5 rum och kök	254 kvm

Total bostadsyta uppgår till 577 kvm.



Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Under året har föreningen haft utstickande kostnader för brandskyddsprojektiering, brandskyddsåtgärder, stamspolning, lagning trappräcke, klippning häck och trädbeskärning.

Föreningen har tappat en hyresgäst under året vilket innebär lägre hyresintäkter.

#### **Medlemsinformation**

##### *Föreningens ekonomi*

Resultatet visar för 2021 ett underskott på -156 822 kr (-1 240 kr) före avsättning till underhållsfond. Årets resultat har påverkats av reparationer och underhåll samt trädgårsskötsel på föreningens fastighet till en summa av 95 953 (1 156 kr) samtidigt som hyresintäkterna minskat med 32 900 kr.

##### *Årsavgifter*

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 388 kr/kvm (388 kr/kvm).

#### **Föreningsfrågor**

##### *Stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-10.  
Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-07-05.

##### *Medlemmar*

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 (0) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp kr per lån.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	279	310	319	297
Resultat efter finansiella poster	-157	-1	-59	13
Balansomslutning	7 542	7 666	7 672	7 736
Eget kapital	6 872	7 028	7 030	7 089
Soliditet (%)	91	92	92	92
Kassalikviditet (%)	260	372	267	262

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 025 000	172 235	-167 590	-1 240	7 028 405
Disposition av föregående års resultat:			-1 240	1 240	0
Avsättning till yttre underhållsfond		23 080	-23 080		0
Årets resultat				-156 822	-156 822
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 025 000</b>	<b>195 315</b>	<b>-191 910</b>	<b>-156 822</b>	<b>6 871 583</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-191 910
årets förlust	-156 822
	<b>-348 732</b>

behandlas så att avsättes till underhållsfond enligt ekonomisk plan	23 080
i ny räkning överföres	-371 812
	<b>-348 732</b>

Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 23 080 kr enligt den ekonomiska planen rymms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Årets kassaflöde är negativt och uppgår till 31 199 kr.

Avsättning till underhållsfonden är 40 kr/kvm. 

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	278 846	310 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>278 846</b>	<b>310 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-277 366	-165 107
Övriga externa kostnader	4	-64 465	-44 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 939	-89 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-429 770</b>	<b>-299 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-150 924</b>	<b>11 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 898	-12 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 898</b>	<b>-12 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-156 822</b>	<b>-1 240</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-156 822</b>	<b>-1 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 822</b>	<b>-1 240</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hysesrätter och liknande rättigheter

5

343 796

390 464

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**343 796**

**390 464**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 7

6 812 976

6 849 936

Inventarier, verktyg och installationer

8

15 154

19 465

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 828 130**

**6 869 401**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 171 926**

**7 259 865**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

38 294

43 738

Övriga fordringar

55

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 204

6 363

**Summa kortfristiga fordringar**

**45 553**

**50 101**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

324 427

355 626

**Summa kassa och bank**

**324 427**

**355 626**

**Summa omsättningstillgångar**

**369 980**

**405 727**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 541 906**

**7 665 592** *dk*

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 025 000

7 025 000

Fond för yttre underhåll

195 315

172 235

**Summa bundet eget kapital**

**7 220 315**

**7 197 235**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-191 910

-167 590

Årets resultat

-156 822

-1 240

**Summa fritt eget kapital**

**-348 732**

**-168 830**

**Summa eget kapital**

**6 871 583**

**7 028 405**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 9, 10

528 000

528 000

**Summa långfristiga skulder**

**528 000**

**528 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

65 803

28 077

Skatteskulder

19 240

18 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

57 280

62 280

**Summa kortfristiga skulder**

**142 323**

**109 187**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 541 906**

**7 665 592**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-156 822	-1 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	87 939	89 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-68 883</b>	<b>88 692</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 444	-6 390
Förändring av kortfristiga fordringar		-896	451
Förändring av leverantörsskulder		37 726	-3 635
Förändring av kortfristiga skulder		-4 590	4 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-31 199</b>	<b>83 184</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-6 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-31 199</b>	<b>77 184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		355 626	278 442
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>324 427</b>	<b>355 626</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Nyttjanderätt lokal	15 år
Byggnader	150 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder och parkering	224 088	224 088
Intäkter VA	6 917	6 390
Hysesintäkter	46 894	79 794
Överlåtelse-/pantavgifter	947	0
	<b>278 846</b>	<b>310 272</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
EL	-13 457	-11 160
Fjärrvärme	-82 580	-69 922
Tekniska Förvaltningen	-26 868	-23 262
Returpapper	-2 259	-2 361
Snöskottning	-3 013	0
Reparationer	-56 429	-1 156
Fastighetsskatt	-9 695	-9 545
Fastighetsförsäkringspremie	-11 509	-9 679
Telia Internet	-32 032	-38 022
Trädgårdsskötsel	-39 524	0
	<b>-277 366</b>	<b>-165 107</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revision	-9 813	-9 000
Bokföring och administration	-38 443	-9 426
Bankkostnader	-1 062	-1 268
Medlemsavgifter SBC	-1 200	-1 190
Konsultkostnader	-12 469	-23 126
Övriga externa kostnader	-1 000	-184
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	-478	0
	<b>-64 465</b>	<b>-44 194</b>

**Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 000	700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>
Ingående avskrivningar	-309 536	-262 869
Årets avskrivningar	-46 668	-46 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-356 204</b>	<b>-309 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>343 796</b>	<b>390 464</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 218 092	7 218 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 218 092</b>	<b>7 218 092</b>
Ingående avskrivningar	-368 156	-331 196
Årets avskrivningar	-36 960	-36 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-405 116</b>	<b>-368 156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 812 976</b>	<b>6 849 936</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 840 000	5 840 000
Taxeringsvärden mark	3 749 000	3 749 000
	<b>9 589 000</b>	<b>9 589 000</b>
Bokfört värde byggnader	4 048 434	4 085 394
Bokfört värde mark	2 764 542	2 764 542
	<b>6 812 976</b>	<b>6 849 936</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 850	50 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 850</b>	<b>50 850</b>
Ingående avskrivningar	-31 385	-25 080
Årets avskrivningar	-4 311	-6 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 696</b>	<b>-31 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 154</b>	<b>19 465</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,430	2025-04-30	528 000	528 000
			<b>528 000</b>	<b>528 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

**Not 10 Långfristiga skulder**

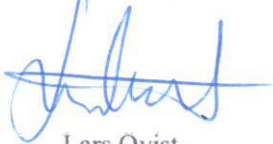
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	528 000	528 000
	<b>528 000</b>	<b>528 000</b>

**Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

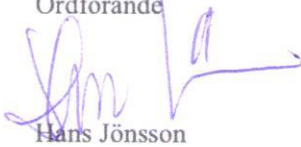
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	87 939	89 932
	<b>87 939</b>	<b>89 932</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2022-06-30



Lars Qvist  
Ordförande



Hans Jönsson



Margareta Lundahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30



Joakim Hermansson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 9

Org.nr 769613-3060

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 9 för räkenskapsåret 2021.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 9 för räkenskapsåret 2021.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 30 juni 2022



Joakim Hermansson  
Revisor