

Årsredovisning
för
Brf Rustmästaren 14

769614-6757

Räkenskapsåret

2022

Handwritten initials

Styrelsen för Brf Rustmästaren 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bostadsrättsföreningen Rustmästaren 14 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Rustmästaren 14 och därpå uppförda byggnader med adress Olaigatan 57 i Örebro Kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som en medlem har på grund av upplåtelsen. Föreningen råder över 11 parkeringsplatser i nära anslutning till bostaden.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-01. Det finns inlagd Telia fiber i huset, inkluderande TV och internet. Detta är inkluderat i månadskostnaden.

Föreningens hus har under åren sedan 2012 genomgått en reell renovering/underhåll innebärande ny panna, fasadrenovering, rör och stambyte samt nytt tak, fönstermålning och renovering av entré och trapphall. Även renovering utomhus med iordningställning av trädgård inkl. nytt staket, ny brygga, nytt cykelskjul och asfaltering av parkeringsplatser och installation av robotgräsklippare. Detta är förklaringen till den ackumulerade negativa förlust i föreningen och även den ökade inteckning i föreningen. Vi planerar inga högkostnadsrenoveringar under 2023. Målning av fönster på del av huset är utförd våren 2022, en del av underhållsplan. Genomgång av brandsäkring av huset enl. plan. Brandsläckare samt brandvarnare är inköpta. Alla lägenheter är utrustade med brandvarnare samt 2 brandsläckare. I nuläget bekostas installation av billaddare av den enskilda bostadsrättsägaren. Det finns per 1/4 2022 installerat 4 billaddare.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Alla lägenheter är representerade i styrelsen. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma år 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

René Bangshøj	Ordförande	2023
Ana Paula Geisler	Ekonomiansvarig	2023
Åsa Löqvist	Sekreterare	2023
Patrik Persson	Ledamot	2023
Peter Lindberg	Ledamot	2023

Vald t.o.m. årsstämman:

Suppleanter:

Margit Bangshøj	2023
Jan Brynhildsen	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.
Styrelsen är vald tom 2023

Revisor

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB (Jens Forneng)

Valberedning

Styrelsen

Föreningens byggnader

Föreningen fastighet uppfördes 1899, renoverades 1994 och byggdes om 2010 - 2012. Byggnaden består av 5 lägenheter. Till byggnaden hör 10 parkeringsplatser. Varje lägenhet har tillgång till minst en parkeringsplats. Den totala boytan uppgår till 916 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök	(1001)
6 rum och kök	(1002)
5 rum och kök i 2 plan	(1101)
5 rum och kök i 2 plan	(1102)
6 rum och kök i 2 plan	(1103)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring inkluderande bostadsrättsförsäkring.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfall
E.ON	El samt fjärrvärme

Årsavgifter

En höjning på 20 % av årsavgiften är beslutad för år 2023, baserat på höjda räntor samt ökade kostnader i bl.a. el .

Fastighetsavgift

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 000 000 kr varav 11 200 000 avser byggnaden.

Reparationer, underhåll och andra viktiga händelser under året

Ingen renovering eller underhåll under 2022. Föreningen sköter själv förvaltningen av föreningen

Vad är planerat 2023:

Ytterligare underhåll av källare

Installation av isolationsfönster i källare

Gå igenom fasad på huset för att värdera ifall underhåll behövs.

En genomgång av altanplattan i trädgården.

En värdering av ifall vi behöver underhålla järnstaket mot granne i öster.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång och föreningen hade då 8 medlemmar. Under året har ingen lägenhet bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 113 kr. Vid pantsättning debiteras pantsättaren f.n. 445 kr per pantsättning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	477	464	462	468
Resultat efter finansiella poster	-129	-60	-509	-117
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	459	459	459	459
Lån kr per kvm bostadsyta	7 999	7 999	7 999	7 999
Soliditet (%)	51	52	52	54

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets förlust	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 615 000	340 000	-5 957 175	-60 362	7 937 463
Avsättning till yttre fond enligt		50 000	-50 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-60 362	60 362	0
Årets resultat				-129 373	-129 373
Belopp vid årets utgång	13 615 000	390 000	-6 067 537	-129 373	7 808 090

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 067 537
årets förlust	-129 373
	-6 196 910
behandlas så att	
Avsättning till föreningens reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	-6 246 910
	-6 196 910

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'a', 'b', and 'c' and some illegible scribbles.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	477 428	464 147
Övriga rörelseintäkter		252 401	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		729 829	464 147
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-539 905	-278 409
Periodiskt underhåll	4	-56 119	-11 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-119 555	-135 661
Summa rörelsekostnader		-715 579	-425 572
Rörelseresultat		14 250	38 575
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 623	-98 937
Summa finansiella poster		-143 623	-98 937
Resultat efter finansiella poster		-129 373	-60 362
Resultat före skatt		-129 373	-60 362
Årets resultat		-129 373	-60 362

Handwritten signature:
A. a.
K.
m.m.
R.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 068 950	15 188 505
Summa materiella anläggningstillgångar		15 068 950	15 188 505
Summa anläggningstillgångar		15 068 950	15 188 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres-, och andra fordringar		347	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 377	27 736
Summa kortfristiga fordringar		31 724	28 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		126 762	134 962
Summa kassa och bank		126 762	134 962
Summa omsättningstillgångar		158 486	163 043
SUMMA TILLGÅNGAR		15 227 436	15 351 548

g
ca
mm
R

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 615 000

13 615 000

Fond för yttre underhåll

390 000

340 000

Summa bundet eget kapital

14 005 000

13 955 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 067 537

-5 957 175

Årets resultat

-129 373

-60 362

Summa fritt eget kapital

-6 196 910

-6 017 537

Summa eget kapital

7 808 090

7 937 463

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

7 327 500

7 327 500

Leverantörsskulder

25 884

22 035

Skatteskulder

14 890

14 440

Övriga skulder

0

600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

51 072

49 510

Summa kortfristiga skulder

7 419 346

7 414 085

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 227 436

15 351 548

Handwritten signatures and initials, including "Mw." and "R".

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. I enlighet med de nya k-regelverken sker avskrivning fr.o.m. 2014 enligt en linjär plan men fortfarande på 100år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Markanläggningar	10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Not Ställda säkerheter

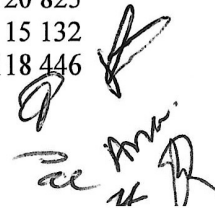
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 350 000	7 350 000
	7 350 000	7 350 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Momspliktig ext uthyrning	0	0
Garagehyror	-43 200	-43 450
Årsavgifter bostäder	-430 620	-420 696
Årsavgift tvättstuga	-3 600	0
Justering tidigare års ext. uthyrning		0
	-477 420	-464 146

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 385	1 512
Försäkringsskador	243 323	0
Underh gemensamma utr	30 543	20 825
Fastighetsel	21 814	15 132
Fjärrvärme	113 167	118 446



Vatten	25 904	25 569
Sophämtning	4 891	4 731
Fastighetsförsäkringar	23 299	22 029
Fastighetsskatt	7 595	7 295
Ersättningar till revisor	36 703	34 201
Övriga föreningskostnader	4 702	4 140
Bankkostnader	1 642	1 529
TV-anläggning	22 936	23 000
	539 904	278 409

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Underhåll trapphus	56 119	11 422
	56 119	11 422

Not 5 Byggnader och mark


	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 403 472	16 403 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 403 472	16 403 472
Ingående avskrivningar	-1 214 967	-1 095 412
Årets avskrivningar	-119 555	-119 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 334 522	-1 214 967
Utgående redovisat värde	15 068 950	15 188 505
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 600 000
	17 000 000	14 800 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån har redovisats i enighet SRF U 8, vilket innebär att samtliga lån som förfaller under kommande år redovisas som kortfristiga. Föreningen har två stycken lån som förfaller under 2023 och dessa har därför redovisats som kortfristiga skulder i balansräkningen. Föreningen kommer ta in offert från ett antal banker och lånen kommer därmed omförhandlas.

Långgivare		2022-12-31
	%	
Nordea Hypotek	3,45	3 663 750
Nordea Hypotek	3,87	3 663 750
		7 327 500

Örebro den 26/3 2023



René Hangshøj
Ordförande

Peter Lindberg

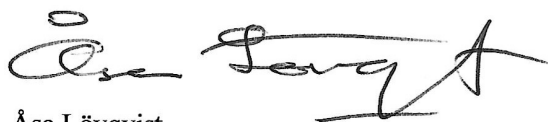


Patrik Persson



Ana Paula Geisler

Ana Paula Geisler



Åsa Löqvist

Åsa Löqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2023



Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rustmästaren 14
Org.nr 769614-6757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rustmästaren 14 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rustmästaren 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

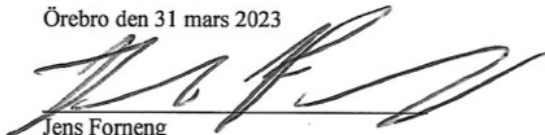
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 31 mars 2023



Jens Forneng
Auktoriserad revisor