

Brf Byggmästaren

Årsredovisning 2023/2024



Styrelsen för Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Tomten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och dess nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-03-22. Underhållsplanen har uppdaterats under verksamhetsåret.

Årets resultat uppgår till en förlust om 709 169 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 946 759 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet en vinst med 1 237 590 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 14:1 i Uppsala kommun, inklusive tomten. På fastigheten finns tre bostadshus om tre våningar och källare samt ett mindre hus för återvinning av avfall. Ett av bostadshusen har en lägre del där två bostadsrättslokaler som idkar affärsverksamhet är belägna. Föreningen bildades den 4 september 1952 och bostadsbyggnaderna uppfördes mellan 1952 och 1954. Inflyttning skedde i etapper och de första medlemmarna flyttade in efter nyår 1954.

Grund	Grundbotten av lera, betongpålning, grundplatta, plintar
Grund- och källarmurar	Betong, isolering med lättbetong
Bjälklag	16 cm betong, isolering, överbetong, golvläggning
Sockel	Spritputs
Fasader	Rött tegel
Väggar (Årstag 25-35)	Bärande väggar av putsfri betong, ytterväggar tilläggsisolerade
Väggar (övriga hus)	Bärande väggar av putsad lättbetong och tegel, ytterväggar tilläggsisolerade
Yttertak	2-kupigt taktegel

Föreningens adresser är Apelgatan 4 till 16 (jämna nummer) och Årstagatan 25 till 45 (udda nummer).

Boarea	9 502 m ²
Lokalarea, bostadsrättslokaler	517 m ²
Hyreslokaler och garage	1 502 m ²
Byggnadsarea	4 170 m ²
Bruttoarea	15 900 m ²
Tomtarea	24 159 m ²

Arean i lägenhetsregistret är baserat på den äldre mätstandarden som gällde när husen byggdes. Om lägenheterna skulle mätas mot den moderna standarden skulle de flesta bli lite större än vad som anges.

Bostadsrättslägenheter och -lokaler

Föreningen har 162 bostadslägenheter och två lokaler upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas som 27 ettor, 45 tvåor, 81 treor och nio fyror. Alla lägenheter utom sex ettor har balkong. I upplåtelsen till varje bostadslägenhet ingår ett vindskontor och en matkällare där medlemmarna själva sörjer för hänglås. Det finns inga bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt.

Bostadsrätt	Antal	Area
Ettor utan balkong	6	27 m ²
Ettor med balkong	21	40 m ²
Tvåor med balkong	45	50 - 62 m ²
Treor med balkong	81	65 m ²
Fyror med balkong	9	83 m ²
Bostadsrättslokaler	2	133 & 384 m ²

Bostadsrättslokalerna är belägna i markplan med källare och har en area om 133 m² respektive 384 m². Bostadslägenheterna har ett sammanlagt andelstal på 94% och bostadsrättslokalerna på resterande 6%.

Det finns ingen upplåten mark till någon bostadsrätt. En av bostadsrättslokalerna arrenderar mark av föreningen. Ingen hyreslokal har avtal om nyttjanderätt av föreningens mark.

Årsavgifter

Årsavgifterna baseras på andelstalet med undantag för vissa kostnader där föreningen blir debiterad för antalet lägenheter eller där individuell mätning kan göras. Årsavgiften höjdes med 5% den 2024-04-01 och styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning på 5% den 2025-04-01. Den senaste förändringen innan dess var 2019 då årsavgiften sänktes med 11% för bostadsrättslägenheterna.

	BR-lägenheter	BR-lokaler	Hyreslokaler	Garage
Värme	ingår i avgiften	ingår i avgiften	ingår i hyran	ingår i hyran
Vatten	158 kr/mån/lgh	158 kr resp 475 kr	ingår i hyran	ingår i hyran
Kabel-tv och bredband	210 kr/mån/lgh	90 kr/mån (ej tv)	olika	saknas
El, fast avgift	34 kr/mån/lgh	egna abonnemang	ingår i hyran	ingår i hyran
El, förbrukning	rörligt	egna abonnemang	olika	ingår i hyran

Värme från vattenburna radiatorer ingår i årsavgiften. För vatten debiteras en obligatorisk avgift på 1900 kr/år/lgh oavsett förbrukad volym. Avgiften för kabel-tv (Tele 2 TV Silver) och en bredbandsuppkoppling från Bahnhof om 1 000 Mbit/s är 2 520 kr/år/lgh. Elförbrukningen mäts individuellt och debiteras kvartalsvis i efterskott. Energipriset är baserat på spotpriset på den nordiska elbörsen plus föreningens kostnader. En fast elmätaravgift tillkommer med 408 kr/år/lgh. De två BR-lokalerna har en annan beräkning av VA-avgiften, kabel-tv ingår inte och de har egna elabonnemang.

Hyreslokaler

I källarplan finns lokaler, förråd och garage som hyrs ut till både medlemmar och externa hyresgäster.

Hyreslokal	Antal	Total area	Årshyra 2024-11-01
Lokal med fönster, ytterdörr och WC	6	342 m ²	616 kr/m ²
Lokal med fönster och ytterdörr	4	171 m ²	509 kr/m ²
Lokal med ingång via källarkorridor	18	200 m ²	325 kr/m ²
Garage och kallförråd	41	790 m ²	486 kr/m ²
Summa	69	1 502 m ²	497 kr/m ²

Parkering och garage

Brf Byggmästaren har 64 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna som är bosatta i föreningen. Av dessa har 53 uttag för motorvärmare och 11 saknar elstolpe. Dessutom finns 38 enskilda varmgarage, två platser i ett motorcykelgarage och ett däckhotell där man kan hyra en hyllplats för en uppsättning vinter eller sommarhjul.

Hyran för en parkeringsplats är 400 kr/mån eller 375 kr/mån beroende på om den har motorvärmaruttag eller inte. Garagehyran ligger mellan 760 kr/mån och 840 kr/mån beroende på storlek. Plats i MC-garage kostar 275 kr/mån och en hylla för däckförvaring kostar 30 kr/mån. 2024-09-01 var det 7 personer som anmält sig till kön för att få hyra en parkeringsplats och 11 till garagen.

Tre gemensamma elbilsladdare (22 kW vardera) finns på gaveln vid Årstagatan 45. Efter registrering kan de boende ladda för 3,00 kr/kWh inklusive moms som debiteras på månadsavierna. Vid avslutad laddning parkeras bilen på den ordinarie parkeringsplatsen igen.

Två avgiftsbelagda besöksparkeringar finns på gaveln vid Årstagatan 25. Priset är 15 kr/timme och erläggs enligt skyltning på platsen.

Gemensamma utrymmen

Det finns fyra gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum. Husen på Årstagatan har en tvättstuga vardera medan det på Apelgatan har två. Alla tvättstugor har två tvättmaskiner (en stor och en liten) och en större torktumlare. Maskinerna och torkaggregaten har bytts ut till energisnålare varianter.

Cykelparkering finns i källarna och på avsedda platser på gården. En välutrustad föreningslokal med kök finns tillgänglig för medlemmarna att låna. På gården finns två murade grillplatser som de boende kan nyttja.

Värme och ventilation

2020 fasades fjärrvärmern ut och en ny undercentral för bergvärme togs i drift. Den är belägen på Årstagatan 45 och förser alla tre bostadshus med värme och varmvatten. Under gräsmattorna på gården finns 21 energibrunnar (272 meter djupa borrhål) som tre värmepumpar på vardera 88 kW använder för att generera värme till radiatorerna och tappvarmvatten. En elvärmepanna på 100 kW kompletterar bergvärmern under kalla vinterdagar.

Ventilationen har uppgraderats från fläktstyrd frånluft (F) till ventilation med värmeåtervinning (FTX). På vindarna finns sju ventilationsaggregat med tillhörande värmeväxlare, filter och elbatterier. De används för att förse lägenheterna med friskluft via ett brandspjäll ut mot trapphusen.

2021 utfördes obligatorisk ventilationskontroll och radonmätning i bostäderna. Kompletterande radonmätningar utfördes i början av 2024. En ny OVK är inplanerad under hösten 2024.

Energi

Hustaket på Apelgatan är fyllt med två rader av solpaneler med en topp effekt på totalt 90 kW. Soliga dagar under sommarsäsongen är föreningen självförsörjande av el och kan dessutom sälja överskottet till Vattenfall. Under maj till augusti 2024 producerade anläggningen 61 MWh.

I energideklarationen från 2022, då solcellerna inte var installerade, fick föreningen energiklassningen D i och med ett primärenergital om 81 kWh/m² och år. Beräkningar visar att det är sannolikt att fastighetens klassning kommer förbättras till C (ett primärenergital under 75 kWh/m²) i och med att vi använder solenergin till uppvärmning av varmvatten och fastighetsel (t ex tvättstugor och ventilation). En ny energideklaration kan tidigast göras i slutet av 2025. Energiklass C ger medlemmarna möjlighet att få en liten ränterabatt på sina bolån med s k Gröna bolån hos vissa låneinstitut, men de flesta kräver klass B eller bättre.

Återvinning

Brf Byggmästaren uppfyller redan lagkravet om en fullständig fastighetsnära insamling av restavfall, matavfall, tidningar, plast-, pappers-, metall- och glasförpackningar. Det ger lägre kostnader i form av ett avdrag i grundavgiften till Uppsala Vatten och Avfall.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Lås

Alla fastighetens 535 lås har digitala nycklar där behörigheter kan ändras efter behov och förlorade nycklar snabbt kan spärras. Entréerna till trapphusen är utrustade med elektroniska läsare som öppnas genom att nyckeln blippas, den personliga PIN-koden matas in eller att den boende öppnar genom en app på telefonen. Samma nyckel används i lägenheter, garage och förråd.

Vid överlåtelser lämnas nycklar in och hämtas ut hos Certego på Fyrislundsgatan.

Förtroendevalda

Styrelsen

På den ordinarie stämman den 2023-10-28 valdes följande styrelsesammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandat till	Namn	Uppdrag	Mandat till
Håkan Ahl	Ordförande	2024	Roy Nilsson	Suppleant	2024
Torgny Fagrell	Ledamot & kassör	2024	Anita Thorsén	Suppleant	2024
Carin Kjellner	Ledamot	2024	Nathaly Modin	Suppleant	2024
Ljudmila Jonsson	Ledamot	2025			
Erik Danielsson	Ledamot	Avgick 2024-03-22			

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Fakturor attesterades av Fagrell och Danielsson tillsammans. Efter Danielssons avgång tog Nilsson över som andre attestant.

Revisorer och valberedning

Revisorerna och valberedningen har mandat till nästa ordinarie föreningsstämma.

Namn	Uppdrag	Namn	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Alfred Kihlberg	Valberedning, sammankallande
Kristin Sehlstedt	Föreningsrevisor	Estrid Olsson	Valberedning
Carina Fröling	Föreningsrevisor, suppleant	Thomas Almström	Valberedning

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda ordinarie styrelsemöten, ett extra styrelsemöte, ett konstituerande möte och flera arbetsmöten om bl a solceller, underhåll och budget. Styrelsen har också representerat föreningen i tingsrätten och hyresnämnden och inför dessa haft förberedande möten. Ledamöterna har löpande kontakter med förvaltare, fastighetsskötare, leverantörer och mäklare.

Valberedningen har under mandatperioden haft sex möten. Information om valberedningsarbetet, och hur man kontaktar eller lämnar förslag, har tillgängliggjorts på anslagstavlor i trapphusen. Under våren och sommaren har enskilda intervjuer med samtliga förtroendevalda hållits.

Arvoden

Stämman har beslutat att styrelsen får 148 980 kr i arvode som fördelas efter närvaro på styrelsesammanträden och arbetsmöten samt ett mindre fast arvode för ordförande, kassör och sekreterare. Övriga förtroendevalda får ett fast arvode på 2 865 kr. Beloppen är exklusive sociala avgifter.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi

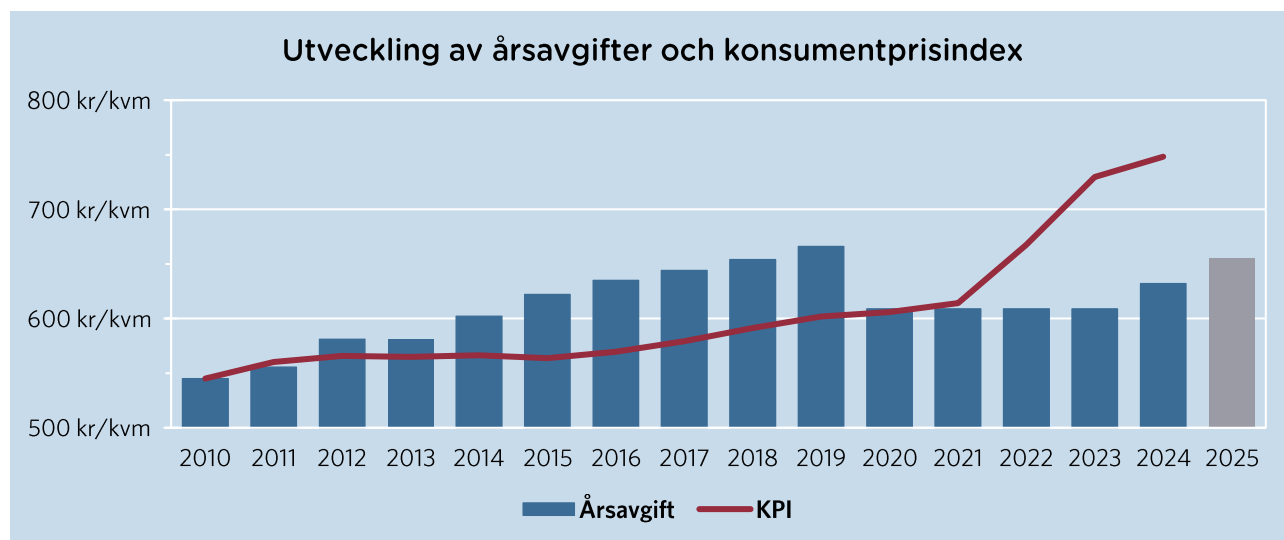
Brf Byggmästarens omsättning ökade till 8 625 902 kr för verksamhetsåret (+7,2% jämfört med föregående år). Bidragande var beslutet att höja årsavgifterna med 5% fr o m den 2024-04-01, ökade hyresintäkter för parkering, garage och lokaler (+38,7%) och engångsintäkter i form av främst elstöd från Skatteverket (385 662 kr). Intäkterna för den sålda elen till medlemmarna minskade dock (-52,3%) p g a att elpriset sjunkit.

Rörelsens kostnader minskade till 7 912 207 kr (-11,5%) och den främsta anledningen var lägre kostnader för el (-43,5%). Det höga ränteläget och att bindningstiden för det största lånet löpt ut bidrog dock till att räntekostnaderna ökade till 1 452 912 kr (+241,2%). Därmed blev årets resultat en förlust med 709 168 kr (-1 315 383 kr f g år).

Det negativa resultatet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden och underhåll. De senaste åren har investeringar gjorts som syftar till att minska driftkostnaderna (bergvärme, värmeåtervinning på ventilationen, solceller, energisnåla tvättmaskiner, LED-belysning, m m) och de höjda lokal-, garage och parkeringshyrorna med en automatisk årlig uppräkning på 3% kommer ge en positiv effekt på framtida resultat. Styrelsen har också beslutat att från och med 2025-04-01 höja årsavgifterna med ytterligare 5%. Den femårsbudget som tagits fram tillsammans med vår ekonomiska förvaltare (Sweax) visar att resultatet kommer vändas till en liten vinst redan verksamhetsåret 24/25 under förutsättning att räntorna fortsätter att sjunka och elpriset ligger kvar på samma nivå som föregående år.

För att finansiera solcellsinvesteringen ökade föreningens fastighetslån till 42 385 000 kr (+1 913 134 kr). Ingen ny fastighetsinteckning behövde göras. Den viktade genomsnittsräntan för alla tre lånen är 3,15% per den 2024-09-01. I slutet av juli 2024 bands räntan på det minsta lånet i två år till 3,19%.

Två transaktionskonton hos Swedbank avslutades och ett nytt öppnades på Handelsbanken. På det nya ges ränteintäkter för pengarna i kassan. Under året flyttades även lånen från Swedbank till Stadshypotek (Handelsbanken).



- Ⓐ Årsavgifter exklusive debiterade kostnader för el, tv, bredband och vatten. I prognosen för 2025 ingår den beslutade höjningen på 5%.

Solceller

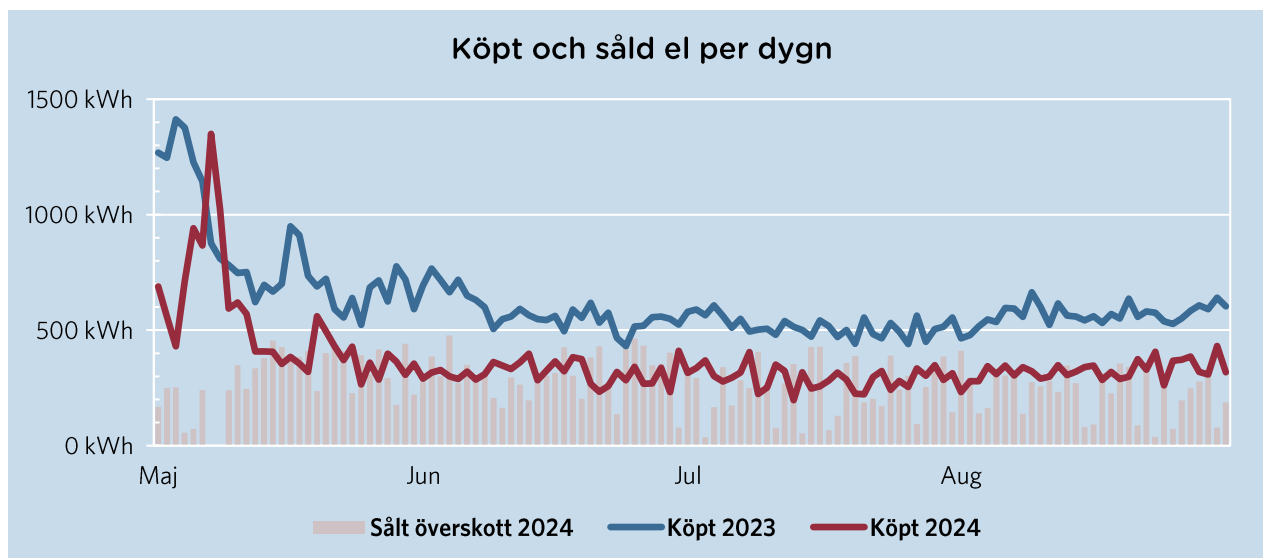
Efter lite försening p g a bygglovsansökningar och snö på taket påbörjades installationen av solcellerna i mars. Vattenfall godkände inkopplingen i slutet på april och den 2 maj drogs produktionen i gång. Anläggningen besiktades den 17 juni men kunde inte godkännas. Leverantören uppger att bristerna åtgärdats under sommaren och en ny besiktning kommer utföras under september eller oktober.

De fyra första månaderna sedan inkopplingen har anläggningen producerat 61 MWh, vilket motsvarar 496 kWh per dag i genomsnitt. Som högst har vi producerat drygt 700 kWh under ett dygn då himlen varit klarblå från gryning till skymning.

Under sommarmånaderna har vår nettoförbrukning varit nästan noll över dygnet, dvs lika mycket energi som vi säljer på dagarna köper vi tillbaka på nätterna. Elpriset är dock rörligt och kostar mer på nätterna och när vi köper el tillkommer energiskatt. Den el vi köpte i juni och juli kostade 156 öre/kWh inklusive alla skatter och avgifter att jämföra med 37 öre/kWh som vi fick i ersättning för vårt överskott. Den el som vi använder själva när solcellerna producerar är gratis.

I oktober 2023 anmäldes avslut av de tre elabonnemangen i huset på Apelgatan och vår elektriker har sedan dess varit redo att mata huset genom den nya kraftkabeln från elskåpet utanför Årstagatan 45 i stället. I september 2024 väntar vi fortfarande på att Vattenfall Eldistribution skall handlägga ärendet. Åtgärden kommer göra att solcellsel som produceras även kan användas i huset på Apelgatan vilket ytterligare kommer sänka våra driftskostnader.

Investeringen kostade 2 400 388 kr inklusive moms, men delar av momsen har dragits av eftersom föreningen säljer el vidare till de boende med moms. I beloppet ingår förutom solcellerna förberedande arbeten på taket som flytt av gångbryggor, takluckor och avloppsventilation, samt en ny kraftkabel mellan husen på Apelgatan och Årstagatan 37-45 och inne i huset på Apelgatan, ett nytt elskåp vid garagen på Apelgatan, och en gallergrind på vinden bredvid växelriktaren.



Med solceller är det högst troligt att föreningen når energiklass C i nästa energideklaration. För att nå energiklass B krävs större investeringar som visserligen finns med i underhållsplanen på längre sikt men de är inte ekonomiskt försvarbara i dagsläget.

- Minska användningen av elpannan som kompletterar bergvärmepumparna under kalla vinterdagar. Fler borrhål för bergvärme och en fjärde värmepump behövs.
- Solceller på något av husen på Årstagatan för att öka produktionen under framför allt vår och höst.
- Energilagring i batterier mellan dag och natt så att solenergin används i fastigheten i stället för att överskottet säljs till Vattenfall.
- Ansluta huset på Årstagatan 25-35 till samma elservis som de andra två för att få en högre egenanvändning av energin från solcellerna.

Elbilsladdare

Tre elbilsladdare installerades på gaveln vid Årstagatan 45. Efter registrering kan de boende använda dessa för att ladda sina el- eller hybridbilar. Hittills är det sex medlemmar som registrerat sig.

Laddarna är integrerade med samma mät- och debiteringslösning (Infometric) som redan används för att mäta elförbrukningen i lägenheterna. Elen som använts till att ladda bilarna debiteras på månadsavierna i efterskott.

Föreningens elnät är förberett för att utöka med fler laddare om det blir aktuellt i framtiden. Efter installationen utbetalades ett bidrag på 45 000 kr av Naturvårdsverket.

Motioner

Staket kommer sättas upp mellan husen på innegården för att förhindra genomfartstrafik. Styrelsen har kontaktat leverantörer och myndigheter men ingen beställning är ännu gjord. Nästa steg är att lämna in en bygglovsansökan till kommunen.

Stämman beslutade att föreningslokalen skulle kunna användas för övernattning och gav styrelsen i uppdrag att anskaffa en bäddsoffa eller sängar. Projektet har inte påbörjats ännu.

En motion föreslog att pallkragar skulle erbjudas till medlemmar där de själva kunde odla grönsaker och annat. Stämman biföll motionen med intresset har sedan dess varit svagt.

Underhåll och reparationer

Filmning av alla liggande avloppsledning under husen och ut från husen till kommunens huvudledning i gatan har utförts. Bedömningen är att ingen omedelbar åtgärd krävs men kontakter med leverantörer om relining av avloppen har tagits. I underhållsplanen och femårsbudgeten ligger nu relining med för alla tre hus, men planen är att göra ett hus per år med början på Årstagatan 27-35. De stående avloppsstammarna är i gott skick och behöver inte relinas. Inga ingrepp kommer ske i lägenheterna.

Andra större åtgärder i underhållsplanen är dränering av grund och diverse renoveringsarbeten.

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering
1999	Badrums- och stamrenovering, elrenovering i lgh
2001	Säkerhetsdörrar i lgh
2003	Byte till treglas aluminiumfönster
2008	Balkongrenovering inklusive plattor och räcken
2015	Individuell elmätning för lägenheterna, takrenovering
2018	Värmepump och ventilation i BR-lokaler

2019	Ny bergvärmecentral och FTX-ventilation
2020	Byte av alla stam- och radiatorventiler, fasadbelysning
2021	OVK-besiktning, radonmätning
2022	Balkongmålning, energideklaration
2023	Nytt låssystem, energisnåla maskiner i tvättstugor
2024	Solceller, elbilsladdare

Rättstvister

Föreningen har två avslutade tvister som omnämndes i föregående års årsredovisning. Den ena gällde en stämning från ett kommanditbolag som är verksamt i föreningens fastighet. Rätten lämnade käromålet utan bifall och Brf Byggmästaren blev ersatt med 126 287 kr för rättegångskostnader. Den andra gällde en garagehyresgäst som sökte medling i Hyresnämnden. Hyresgästen accepterade senare den begärda hyran.

Under året har två nya ansökningar om medling gjorts i Hyresnämnden från två medlemmar som hyr varsin större källarlokal i föreningens fastighet. Styrelsen har avböjt medling och anser att den begärda hyran inte är högre än marknadshyran för likvärdiga lokaler i Uppsala. De nya villkoren börjar gälla den 2024-11-01.

På grund av återkommande störningar begärde föreningen i Uppsala Tingsrätt att två medlemmar som äger en gemensam lägenhet skulle avhysas. Stämningen är återkallad och målet avskrivet efter att en överenskommelse om frivillig avflyttning upprättades. Medlemmarna har förbundit sig att ersätta föreningen med 104 975 kr för uppkomna kostnader.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 218 medlemmar (221 föregående år) och 11 överlåtelse av bostadsrätter hade skett (20 föregående år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 2024-08-22 tecknad föreningen ett avtal om frivillig avflyttning för två medlemmar som tillsammans äger en lägenhet. De har förbundit sig att erlagga ett belopp om 104 975 kr som ersättning för föreningens kostnader.

Avtal

Nytt avtal tecknades med Securitas för parkeringsövervakning och hantering av besöksparkeringen.

Leverantör	Tjänst	Avtalstid
Bahnhof	Gruppanslutet bredband	2025-03-25
Certego	Nyckelservice, serviceavtal	tills vidare
Enex	Service- och supportavtal för värme och ventilation	2025-07-31
Ernst & Young AB	Revision	till nästa föreningsstämma
Infometric	Serviceavtal för individuell elmätning av lägenheter, lokaler, elbilsaddare	2025-12-31
Inkasso Marginalen	Inkassotjänster	tills vidare
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	2025-06-30
RagnSells	Sophämtning	tills vidare
Securitas	Parkeringsövervakning	2027-01-01
Sweax	Ekonomisk och administrativ förvaltning	2025-06-30
Sweax	Fastighetsskötsel och snöröjning	2025-03-31
Sweax	Lokalvård	2025-12-31
Tele 2	Gruppanslutning av paket "TV Silver"	2025-09-30
Upplands Tvätt & Kylservice	Underhållsservice för tvätt- och torkmaskiner	2025-05-30
Uppsala Vatten och Avfall	Avfallshantering, vatten och avlopp	tills vidare
Vattenfall	Elhandel	tills vidare
Vattenfall Eldistribution	Elnät	tills vidare

Flerårsöversikt

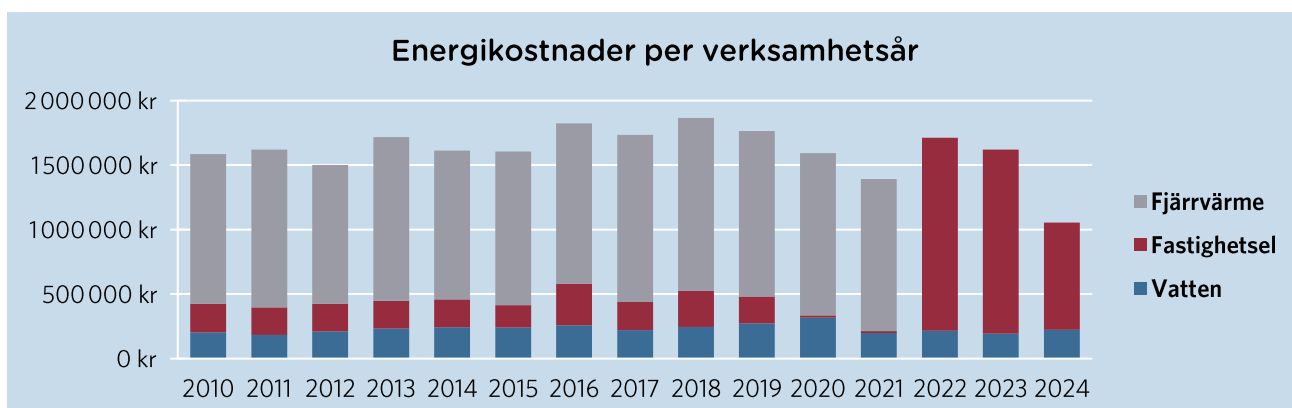
- **Kassaflöde.** En minskning med 2,5 mkr motsvara kostnaden för solcellsinvesteringen, 2,4 mkr.
- **Hyrornas andel av rörelseintäkterna.** För att hålla nere årsavgifterna har styrelsen jobbat för att höja hyrorna på parkeringsplatser, garage och hyreslokaler. Stämman har också beslutat om en stadgeändring som förbinder styrelsen att hyra ut föreningens objekt till marknadspris. Några hyreslokaler har nya avtal som träder i kraft under hösten, plus att övriga hyresavtal har en automatisk uppräknings på 3% vid årsskiftet, nyckeltalet förväntas därför öka något för nästa år.
- **Räntekänslighet.** Enligt HSB är ett normalt värde 5 till 9 och med 5,9 hamnade föreningen i mitten av det. Med fortsatta amorteringar och höjda årsavgifter förväntas nyckeltalet minska något till nästa år.
- **Skuldsättning per kvadratmeter.** Enligt Bostadsrätterna anses en skuldsättning under 5 000 kr/m² vara bra. Brf Byggmästaren hamnar där för båda nyckeltalen. Det finns således utrymme att låna mer i framtiden om det skulle behövas, även om det inte är något styrelsen har planerat i femårsbudgeten.
- **Sparande per kvadratmeter bostadsrätt och hyreslokaler.** Enligt Bostadsrätterna bör sparandet ligga över 200 kr/m². Med förväntade positiva resultat de kommande åren kommer nyckeltalet öka.
- **Energikostnader per kvadratmeter bostadsrätt och hyreslokaler.** Ett vanligt riktmärke för bostadsrättsföreningar är 200 kr/m² och Brf Byggmästaren hamnar på rekordlåga 90 kr/m². Det är glädjande att investeringarna i energibesparingar såsom bergvärme, solceller, värmeväxling av ventilationsluften, energisnåla tvättstugor och lågenergibelysning har givit effekt.

Nyckeltal [ⓑ]		23/24	22/23	21/22	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning	tkr	8 626	8 050	7 894	7 994	7 570	7 427	7 132	7 056	6 848	6 577
Resultat efter finansiella poster	tkr	-709	-1 315	-781	-2 337	780	-1 530	489	924	-3 650	-908
Kassaflöde	tkr	-2 526	-372	1 252							
Årsavgift per kvm bostadsrätt [ⓒ]	kr/m ²	718	736	706	710	654	699	673	666	648	622
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna [ⓒ]	%	83	92	90	89	87	94	95	95	95	95
Hyrornas andel av rörelseintäkterna	%	10	7	10	10	10	5	5	5	5	5
Räntekostnader per kvm bostadsrätt	kr/m ²	142	43	37	40	26	25	25	43	47	55
Räntekänslighet [ⓒ]	%	5,9	5,5	5,6	5,6	6,4	3,2	3,7	3,9	4,3	4,6
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr/m ²	4 230	4 040	3 924	3 958	4 170	2 211	2 517	2 578	2 814	2 883
Skuldsättning per kvm BR & hyreslokaler	kr/m ²	3 628	3 464	3 365	3 394	3 576	1 896	2 159	2 210	2 413	2 472
Sparande per kvm BR & hyreslokaler [ⓓ]	kr/m ²	128	106	193	218	172	177	152	187	188	191
Avsättning till underhåll per kvm BR & hyres	kr/m ²	167	137	120	120	84	84	52	37	37	37
Energikostnader per kvm BR & hyreslokaler	kr/m ²	90	139	146	119	136	151	160	149	156	137
Likviditet	%	8	17	22	231	345	88	273	269	265	313

ⓑ Förklaringar till och beräkningsgrunder för nyckeltalen finns i not 15 på sidan 24.

ⓒ Sedan verksamhetsåret 2015/2016 inkluderas den debiterade elförbrukningen för lägenheterna i beräkningen av nyckeltalet och sedan 2020/2021 inkluderas avgiften för tv, bredband och vatten.

ⓓ I beräkningen exkluderas intäkter från skadestånd och utgifter för juristkostnader och sanktionsavgifter.



Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden eller möjlighet att utföra underhåll och reparationer. Den budget som tagits fram visar att föreningen kommer gå med vinst de kommande fem åren. Årsavgifterna har redan höjts med 5% och kommer höjas ytterligare 5% under nästa år vilket ger ett positivt bidrag till framtida resultat. Investeringen i solceller kommer fortsätta att sänka driftskostnaderna för kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	531 900	566 885	-7 689 361	-1 315 383	-7 905 959
Reservering underhållsfond		1 950 000	-1 950 000		0
lanspråktagande underhållsfond		-2 075 000	2 075 000		0
Disposition av föregående års resultat			-1 315 383	1 315 383	0
Årets resultat				-709 169	-709 169
Belopp vid årets utgångs	531 900	441 885	-8 879 744	-709 169	-8 615 128

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-8 879 744
Årets förlust	-709 169
	-9 588 913

behandlas så att

I ny räkning överföres	-9 588 913
	-9 588 913

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 113 954	8 049 647
Övriga rörelseintäkter [Ⓔ]		511 949	0
		8 625 903	8 049 647
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 294 685	-6 289 323
Övriga externa kostnader	4	-473 792	-883 125
Personalkostnader	5	-196 971	-196 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 946 759	-1 571 175
		-7 912 207	-8 939 704
Rörelseresultat		713 696	-890 057
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter [Ⓕ]		30 047	535
Räntekostnader och liknande resultatposter [Ⓖ]		-1 452 912	-425 862
		-1 422 865	-425 327
Resultat efter finansiella poster		-709 169	-1 315 384
Resultat före skatt		-709 169	-1 315 384
Årets resultat		-709 169	-1 315 384

[Ⓔ] Avser elstöd från Skatteverket (385 662 kr) och ersättning för rättegångskostnad (126 287 kr).

[Ⓕ] Varav 29 087 kr är ränteintäkter från bankkonto (20 kr föregående år).

[Ⓖ] Varav -1 452 912 kr är räntekostnader för fastighetslån (-425 144 kr föregående år).

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 781 279	28 526 818
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 025 155	4 413 853
		33 806 434	32 940 671
Summa anläggningstillgångar		33 806 434	32 940 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar [Ⓜ]		1 400 719	1 286 878
Övriga fordringar	9	169 175	68 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	456 641	391 773
		2 026 535	1 747 127
Kassa och bank [Ⓜ]		1 502 045	4 028 358
Summa omsättningstillgångar		3 528 580	5 775 485
SUMMA TILLGÅNGAR		37 335 014	38 716 156

[Ⓜ] Avser obetalda kvartalsavier på balansdagen (perioden juli-september).

[Ⓜ] Avser Företagskonto hos Handelsbanken samt Företagskonto och Penningmarknadskonto hos Swedbank. Kontona på Swedbank avslutades under verksamhetsåret.

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		441 885	566 885
		973 785	1 098 785
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 879 744	-7 689 360
Årets resultat		-709 169	-1 315 384
		-9 588 913	-9 004 744
Summa eget kapital		-8 615 128	-7 905 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	12 584 000
Summa långfristiga skulder		0	12 584 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	42 385 000	27 887 866
Leverantörsskulder		843 800	3 302 769
Aktuella skatteskulder		31 367	26 057
Övriga skulder	12	10 666	26 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 679 309	2 795 050
Summa kortfristiga skulder		45 950 142	34 038 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 335 014	38 716 156

Kassaflödesanalys

2024-06-30

2023-06-30

	2024-06-30	2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-709 169	-1 315 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 946 759	1 571 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 237 590	266 738
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-113 841	31 365
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 567	-71 700
Förändring av leverantörsskulder	-2 458 968	2 661 403
Förändring av kortfristiga skulder	-126 138	-511 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 626 924	2 375 972
Investeringsverksamheten		
Investeringar byggnad och inventarier	-2 812 522	-3 907 937
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 812 522	-3 907 937
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 022 554	1 481 125
Amortering av lån	-109 420	-321 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 913 134	1 159 595
Årets kassaflöde	-2 526 312	-372 370
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 028 358	4 400 727
Likvida medel vid årets slut	1 502 046	4 028 357

Noter

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen fastställs årligen av styrelsen i början av verksamhetsåret.

Anläggningstillgångar

Avskrivningstider för anläggningstillgångar framgår av tabellen nedan. Linjär avskrivningsprincip gäller för samtliga. Mark är inte föremål för avskrivningar.

Anläggningstillgång	Antal år	Anläggningstillgång	Antal år
Byggnader	50	Standardförbättringar, balkonger	31
Installation, belysning	20	Standardförbättringar, bergvärmecentral	25
Installation, individuell elmätning och debitering	10	Standardförbättringar, energibrunnar för BV	100
Installation, låssystem	10	Standardförbättringar, fönster	29
Installation, solceller	25	Standardförbättringar, FTX-ventilation	30
Inventarier och verktyg	5	Standardförbättringar, hyreslokaler	30
Markanläggning	5	Standardförbättringar, miljöförbättringar	5
Markanläggning, asfalt	20	Standardförbättringar, skyltfönster	30
Markinventarier, flaggstång	10	Standardförbättringar, stammar	37

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30% av taxerat värde för fastighet. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

Not 2: Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter bostäder ①	5 806 704	5 735 016
Årsavgifter lokaler ①	369 664	365 100
Hyror lokaler	259 600	248 120
Hyror garage	304 342	205 204
Hyror p-platser	267 545	142 609
Vattenavgifter ②	276 888	239 028
Elavgifter	351 682	664 966
Bredbands- och tv-avgifter	390 900	371 400
Arrendeavgifter	6 000	6 000
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	77 616	68 689
Faktureringsavgifter, påminnelseavgifter, mm	3 014	3 515
	8 113 955	8 049 647

① I årsavgiften ingår uppvärmning från vattenburna radiatorer samt kall- och varmvattenförbrukning.

② Vidaredebiterad anläggningsavgift för föreningens VA-abonnemang.

Not 3: Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-183 052	-428 649
Reparationer	-480 772	-591 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-337 519	-329 426
Försäkringspremier	-239 940	-224 989
Bredbands- och tv-avgifter	-416 485	-401 167
Radon	-26 910	0
Serviceavtal	-123 861	-81 121
Bevakningskostnader	0	-19 435
Snö- och halkbekämpning	-298 192	-198 113
Förbrukningsinventarier	-98 813	-87 227
Vatten	-500 736	-431 910
El	-1 183 350	-2 092 575
Sophantering och återvinning	-324 599	-355 740
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel och lokalvård	-1 080 456	-1 047 598
	-5 294 685	-6 289 323

Not 4: Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Övriga externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning (inkl panter och överlåtelser)	-123 331	-162 684
Arvode yrkesrevisor	-72 500	-73 250
Konsultarvoden	0	-22 188
Övriga förvaltningskostnader	-43 503	-57 063
Kreditupplysningar, inkasso och KFM (ärenden medlemmar)	-2 471	-4 331
Juristkostnader	-200 389	0
Föreningsavgifter	-9 450	-4 933
Kontorsmaterial	-2 145	-3 373
Telefon och porto	-300	0
Bankkostnader	-9 665	-5 366
Tillsynsavgifter myndighet	-10 038	-549 937
	-473 792	-883 125

Not 5: Anställda och personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Sammanträdesarvoden (L)	-148 600	-145 453
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (M)	-10 400	-10 400
	-159 000	-155 853

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-37 971	-40 228
	-37 971	-40 228

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader

-196 971 **-196 081**

(L) Avser styrelsen.

(M) Avser valberedningen och föreningsrevisorer.

Not 6: Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning markanläggningar	-25 180	-25 180
Avskrivning markinventarier	-4 020	-4 020
Avskrivning standardförbättringar	-1 102 004	-1 098 948
Avskrivning installationer	-485 096	-195 384
Avskrivning installation byggnad	-257 173	-235 046
Avskrivningar på inventarier och verktyg	-73 286	-12 597
	-1 946 759	-1 571 175

Not 7: Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	50 908 871	50 744 496
Inköp [Ⓝ]	2 642 838	164 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 551 709	50 908 871
Ingående avskrivningar	-22 382 053	-21 018 859
Årets avskrivningar	-1 388 377	-1 363 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 770 430	-22 382 053
Utgående redovisat värde	29 781 279	28 526 818
Taxeringsvärden byggnader	95 551 000	95 551 000
Taxeringsvärden mark	56 795 000	56 795 000
	152 346 000	152 346 000
Bokfört värde, byggnader	28 159 279	26 904 818
Bokfört värde, mark	1 622 000	1 622 000
	29 781 279	28 526 818

- [Ⓝ] Årets inköp: solcellsanläggning, laddstolpar och förbättringar källarlocal.
Bokfört värde förbättringar 18 374 964 kr (f g år 19 339 468 kr)
Bokfört värde markanläggningar 201 435 kr (f g år 226 615 kr)
Bokfört värde markinventarier 24 120 kr (f g år 28 140 kr)
Bokfört värde installation byggnad 9 558 760 kr (f g år 7 310 595 kr)

Not 8: Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 686 304	1 942 742
Inköp [Ⓞ]	169 684	3 743 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 855 988	5 686 304
Ingående avskrivningar	-1 272 451	-1 064 470
Årets avskrivningar	-558 382	-207 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 830 833	-1 272 451
Utgående redovisat värde	4 025 155	4 413 853

- [Ⓞ] Årets inköp: tvättmaskin samt belysningsarmaturer tvättstuga.

Not 9: Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	29 077	29 060
Momsfordran	140 098	0
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	0	39 416
	169 175	68 476

Not 10: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	266 358	239 940
Förutbetald kabel-tv-avgift, bredband	105 519	102 738
Förutbetalda serviceavgifter	61 334	44 370
Förutbetalda föreningsavgifter	4 725	4 725
Upplupen ränteintäkt	18 705	0
	456 641	391 773

Not 11: Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats per 2024-09-01	Villkorsändringsdag per 2024-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Swedbank			0	2 797 516
Stadshypotek			0	3 489 350
Stadshypotek [Ⓟ]	4,39%	2024-07-02	21 601 000	21 601 000
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	12 584 000	12 584 000
Stadshypotek [Ⓢ]	3,19%	2024-07-25	8 200 000	0
	3,15% [Ⓡ]		42 385 000	40 471 866
Kortfristig del av långfristig skuld			42 385 000	27 887 866
Fastighetsinteckningar			42 943 600	42 943 600

[Ⓟ] Lån med 90 dagars bindningstid.

[Ⓢ] Lånet hade 90 dagars bindningstid fram till 2024-07-25 då räntan bands på 2 år. Aktuell villkorsändringsdag är 2026-07-30.

[Ⓡ] Viktad genomsnittsränta (3,10% föregående år).

Not 12: Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	0	19 321
Oidentifierade inbetalningar	7 052	7 052
Förutbetalda avgifter/hyror	3 614	0
	10 666	26 373

Not 13: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	330 844	30 458
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	23 340	23 340
Upplupet styrelsearvode	74 285	74 285
Upplupet beräknat arvode för revision	50 000	50 000
Upplupet förvaltararvode	5 038	23 024
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	66 626	28 236
Upplupna kostnader el	16 136	54 095
Upplupen kostnad tillsynsavgift	0	549 937
Periodiserade intäkter	2 113 040	1 961 675
	2 679 309	2 795 050

Not 14: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	42 943 600	42 943 600
	42 943 600	42 943 600

Not 15: Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalen beräknas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar (BFNAR 2023:1).

Nyckeltal	Definition
Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.
Kassaflöde	Kassans förändring under året. Kassaflödet ger en bild av hur likvida medel har förändrats under året.
Årsavgift per kvm BR	Årsavgifterna inklusive förbrukningsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i beräkningen.
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna	Årsavgifterna inklusive förbrukningsavgifter i procent av föreningens totala rörelseintäkter. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i beräkningen.
Hyrornas andel av rörelseintäkterna ⑤	Intäkterna från parkeringar, garage och hyreslokaler i procent av föreningens totala rörelseintäkter.
Räntekostnader per kvm BR ⑤	Räntekostnad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Räntekänslighet	Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i beräkningen.
Skuldsättning per kvm BR	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.
Skuldsättning per kvm BR & HR	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
Sparande per kvm BR & HR	Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.
Avsättning till underhåll per kvm BR & HR ⑤	Avsättning till underhållsfond dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
Energikostnad per kvm BR & HR	Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Även kostnader som vidaredebiteras ingår.
Likviditet	Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder

⑤ Nyckeltalet är inte definierat i Bokföringsnämndens allmänna råd.

Elektroniska underskrifter

För underskrifter av årsredovisningen tillämpas elektroniska underskrifter enligt EU-förordningen om elektronisk identifiering och betrodda tjänster (eIDAS). Tryckta kopior av årsredovisningen saknar därför namnteckningar.

Den dag som framgår av våra respektive elektroniska underskrifter:

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift:

Håkan Ahl
Styrelseordförande

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Torgny Fagrell
Kassör

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor

Carin Kjellner
Styrelseledamot

Ljudmila Jonson
Styrelseledamot

Roy Nilsson
Styrelsesuppleant, tjänstgörande ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2023-07-01 –2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor