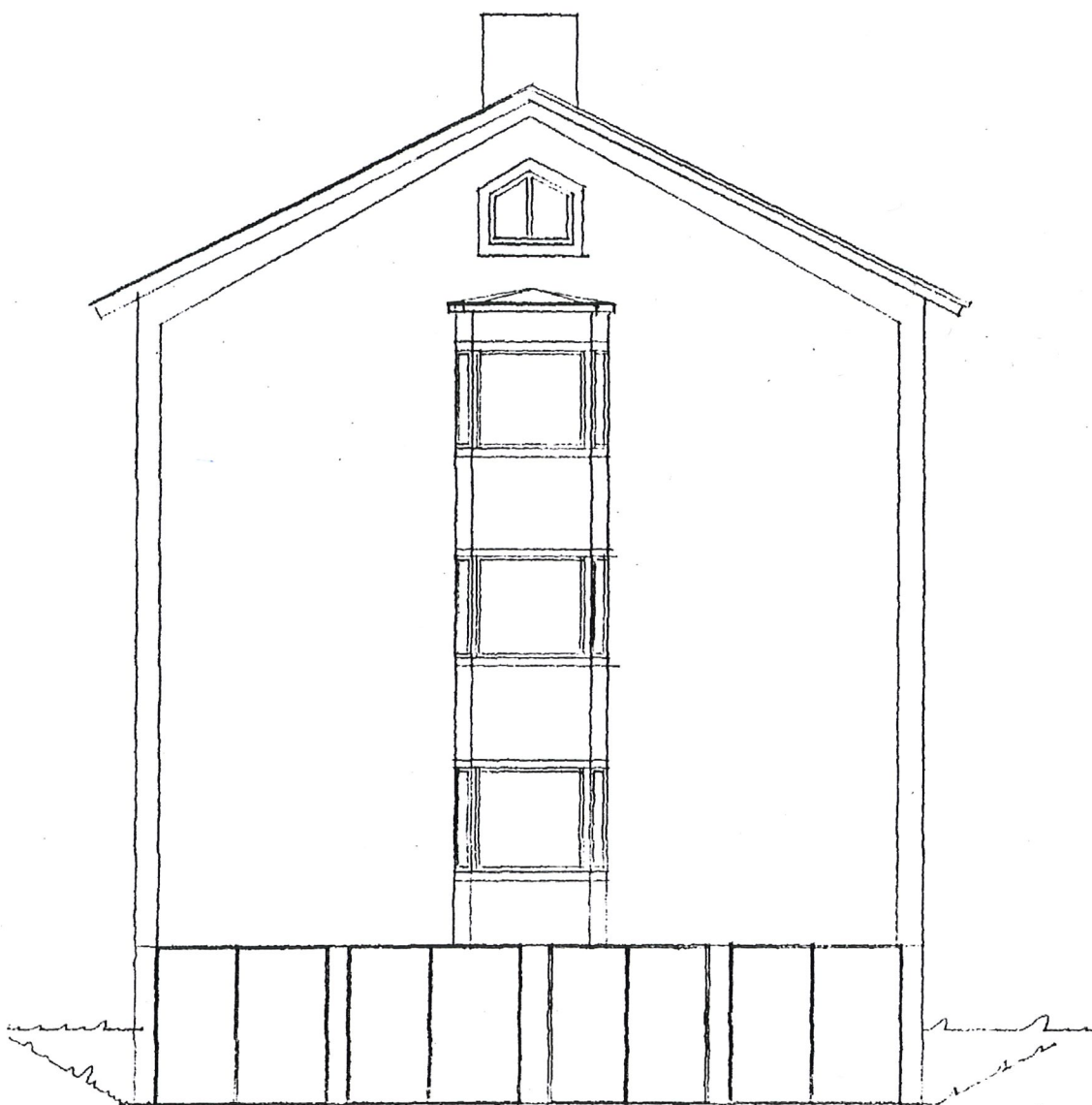


---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Byggmästaren  
Org nr: 717600-2892





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Ordlista.....	24
Ordningregler för BRF Byggmästaren.....	27





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byggmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 88% till 345% (tillfälligt hög likviditet, pga. nyupptagna lån för investering i bergvärme och värmeåtervinning av frånluftsventilation).

Årets resultat är 780 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 945 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

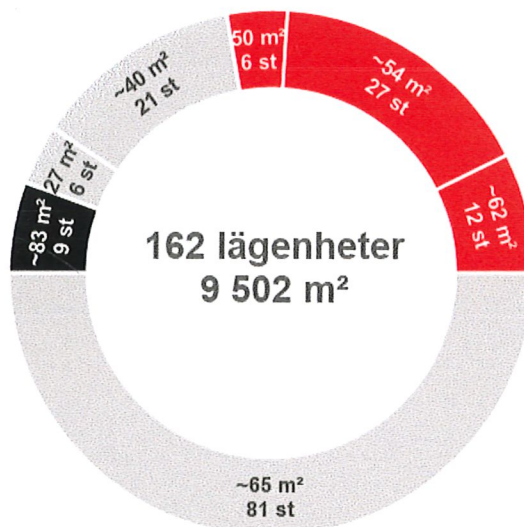
Föreningen äger fastigheten Sala Backe 14:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns tre bostadshus om tre våningar och källare samt ett mindre hus för återvinning av avfall. Ett av bostadshusen har en lägre del där två bostadsrättslokaler som idkar affärsverksamhet är belägna. Föreningen bildades 1952-09-04 och bostadsbyggnaderna uppfördes mellan 1952 och 1954. Inflyttning skedde i etapper och de första medlemmarna flyttade in 1954-01-01.

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

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

Föreningen har 162 bostadslägenheter och 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas som 27 ettor, 45 tvåor, 81 treor och 9 fyror. Det finns inga bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Bostadsrättslokalerna är belägna i markplan med källare och har en area om 133 m<sup>2</sup> respektive 384 m<sup>2</sup>. Bostadslägenheterna har ett sammanlagt andelstal på 94% och bostadsrättslokalerna på resterande 6%.

Boarea	9 504 m <sup>2</sup>
Lokalarea, bostadsrättslokaler	517 m <sup>2</sup>
Hyreslokaler	907 m <sup>2</sup>
Garage	758 m <sup>2</sup>
Byggnadsarea	4 170 m <sup>2</sup>
Bruttoarea	15 900 m <sup>2</sup>
Tomtarea	24 159 m <sup>2</sup>



HA  
GP

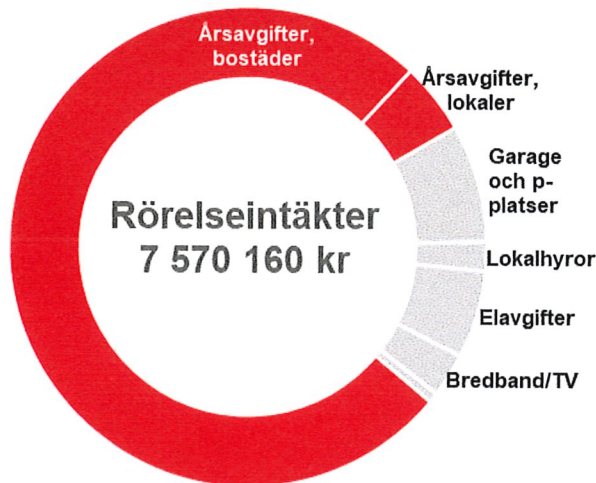
I upplåtelsen till varje bostadslägenhet ingår ett vindskontor och en matkällare. Värme ingår i årsavgiften. För vatten debiteras en obligatorisk avgift på 1 440 kr/år/lgh. Avgiften för kabel-tv (Com Hems TV Silver) och en bredbandsuppkoppling från Bahnhof om 1000 Mbit/s är 2 280 kr/år/lgh. Elförbrukningen mäts och debiteras individuellt med 1,65 kr/kWh inkl moms och en fast elmätaravgift tillkommer med 408 kr/år/lgh. För de två BR-lokalerna ser det lite annorlunda ut.

Det finns fyra gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum. Cykelparkering finns i källarna. En välutrustad föreningslokal finns tillgänglig för medlemmarna att hyra och i en av källarna finns en lokal där medlemmarna kan snickra.

Brf Byggmästaren har 65 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna som är bosatta i föreningen. Av dessa har 53 uttag för motorvärmare och 12 saknar elstolpe. Dessutom finns 38 enskilda varmgarage, 2 platser i ett motorcykelgarage och ett däckhotell där man kan hyra en hyllplats för en uppsättning vinter eller sommarhjul.

I källarplan finns 26 lokaler och förråd som i första hand hyrs ut till medlemmar men vissa hyrs även ut till externa hyresgäster.

Intäkter från lokal- och garagehyror utgör 6,4 % av föreningens nettoomsättning och intäkter från parkeringsplatser ytterligare 4,8 %.



Lokaler upplåtna med hyresrätt	Antal (uthyrda)	Årshyra per 2020-06-30
Källarlokalerna och förråd	26 (26)	227 kr/m <sup>2</sup>
Enskilda garage	38 (38)	409 kr/m <sup>2</sup>
Motorcykelgarage	2 (1)	1 000 kr/m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde är oförändrat från föregående år (107 081 000 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Verksamhetsberättelse

### Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året men intäkterna från avgifterna har minskat med 8,6% jämfört med förra året p g a de sänkningar som gjordes precis i början av räkenskapsåret (2019-07-01). Hyresintäkterna för parkeringsplatser, garage och hyreslokaler har däremot dubblats (+107%) jämfört med föregående år, vilket var en medveten strategi då beslutet om avgiftssänkningen gjordes. Utöver detta så infördes en ny fast elmätaravgift på 34 kr/mån per lägenhet. Totalt sett har nettoomsättningen enbart gått ner 1% jämfört med året innan.

Uppsala kommunfullmäktige beslutade att höja taxan för vatten och avlopp från den 1 april vilket för föreningens del innebar en kraftigt höjd VA-avgift på 50%. I stället för att som tidigare basera avgiften på enbart vattenförbrukningen har de lagt till en fast avgift på 1 435 kr per år och lägenhet. Styrelsen beslutade därför att höja månadsavgifterna med 120 kr för varje lägenhet från och med den 2020-07-01. Utöver detta ser inte styrelsen något behov av ytterligare avgiftshöjningar under nästkommande räkenskapsår.

För att finansiera investeringen i bergvärme och ventilation har två nya lån tagits hos Stadshypotek på sammanlagt 34,2 mkr, vilket krävde nya pantbrev. Då räntan var bättre hos Stadshypotek användes dessa lån till att lösa två andra lån hos Swedbank (13,9 mkr) och resterande belopp sattes in på vårt transaktionskonto. Totalt har vi vid utgången av räkenskapsåret lån på 41,8 mkr med en viktad ränta på ca 0,98%. Styrelsen planerar att helt lösa lånet hos Stadshypotek på 1,9 mkr när det är dags för omsättning den 2021-03-30.

Högsta förvaltningsdomstolen slog i december fast att bostadsrättsföreningar måste debitera moms till boende vid försäljning av el som mäts och debiteras baserat på de boendes individuella förbrukning. Styrelsen beslutade att från

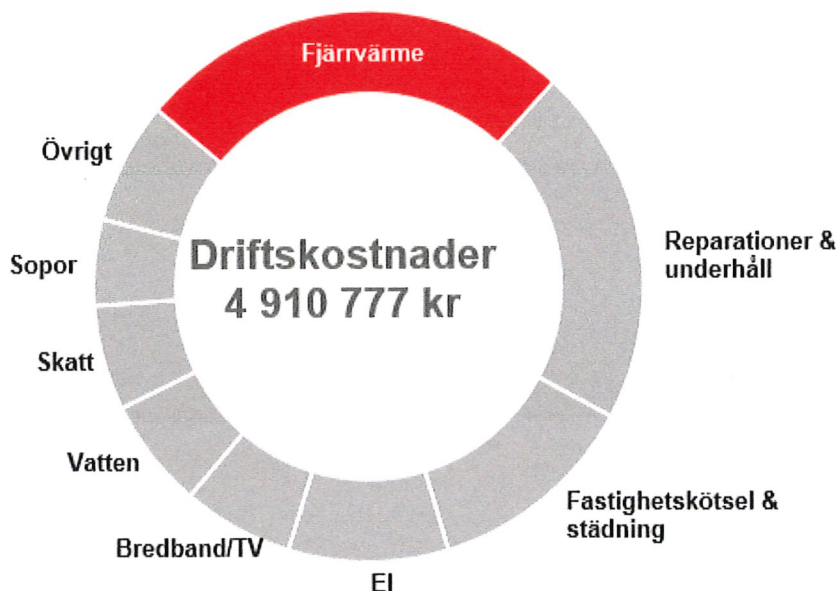
Handwritten signature and initials in blue ink.

april sänka priset per kWh till 1,32 kr vilket med 25% moms blir samma pris som tidigare. I praktiken blev det alltså ingen skillnad för medlemmarna.

### Bergvärme och ventilation

Uppvärmningen av husen och varmvattnet sker idag med fjärrvärme. Kostnaden för detta var drygt 1,26 mkr det senaste året. Husen slösar också energi eftersom den varma frånluften från lägenheterna släpps ut direkt på taket. Genom att ersätta fjärrvärmens bergvärme och återvinna den varma ventilationsluften sparas ungefär 1 mkr per år i driftskostnader, samt ger ett bättre inomhusklimat och förbättrar för miljön genom minskade utsläpp.

Byggnadsmaterialen i väggarna avger ett visst mått av radon och en för hög radonhalt kan vara skadligt för hälsan. Under åren har föreningen i flera omgångar mätt radonhalten i inomhusluften och i vissa lägenheter har den legat över referensnivån. I första hand åtgärdas det genom att man har bra ventilation, t ex genom att inte stänga ventilerna i fönstren. Med den nya ventilationslösningen fås ett högre luftflöde vilket gör att radonhalterna halveras. Ytterligare fördelar blir att tobaksrök inte kommer kunna spridas i samma utsträckning mellan lägenheterna samt att den friska tilluften filtreras och blir ren från pollen och andra föroreningar.



Den befintliga fjärrvärmecentralen och ventilationsfläktarna börjar närma sig sin tekniska livslängd och de behöver snart bytas ut. I stället för att ta den investeringen, som inte ger någon besparing i driften, valde styrelsen att byta till ett effektivt bergvärmesystem med frånluftsåtervinning. En renovering av befintligt system hade med stor sannolikhet inneburit att månadsavgifterna behövt höjas, vilket nu kan undvikas.

På innergården har 22 energibrunnar på vardera 272 meter borrats. Dessa ansluts till tre moderna värmepumpar i den nya värmecentralen på Årstagatan 45 som på ett mycket effektivt sätt kommer generera värme till elementen och tappvarmvatten till fastigheten. Värmepumparna kommer förbruka ungefär 250 MWh/år vilket är betydligt billigare än vad fjärrvärmens kostar.

På vindarna tas dagens fläktar bort och ersätts med aggregat som tar in kall friskluft utifrån som sedan värms upp av luften som ventileras bort från kök och badrum. Den uppvärmda luften trycks sedan in i trapphusen och vidare in i lägenheterna via ett brandspjäll som sitter ovanför ytterdörren.

Projektet fortskrider enligt plan och ventilationsanläggningen driftsätts under oktober. Uppstarten av bergvärmecentralen kan bli lite försenad p g a sen leverans av ny elservis från Vattenfall, men det kommer inte påverka uppvärmningen eftersom den gamla fjärrvärmecentralen kommer köras tills allt är klart och testat.

## Gården

Trädgårdsgruppen har varit aktiv under året och välkomnar alla som har intresse av plantering och blomsterskötsel. Gruppen träffas ungefär en gång per månad då det är säsong och ibland mer spontant. Utöver praktiska sysslor utför de även planering och inköp av blommor, buskar och träd samt ger förslag på långsiktiga förbättringar för utemiljön.

- På våren lejdades ett företag som hamlade dom stora lönnarna inne på gården på Apelgatan, för att slippa alla löv i stuprännorna och få lite ljusare i lägenheterna.
- Trädgårdsdag i slutet av april. Det var stor uppslutning på trädgårdsdagen i år, bl a planterades vårblommor i krukorna och sopheruset smyckades med klätterväxter. En örtagård skapades av pallkragar, där kryddväxter, blåbärsbuskar, jordgubbsplantor och rabarber planterades.
- Anlagt en ny uteplats, planterat växter som rosor, fläder och magnolia för att kunna njuta av blommande buskar hela säsongen.
- Ny rabatt på Årstagatan med buskar och rosor.
- Mycket av arbetet har gått till att underhålla befintliga växter i trädgården och kommer även vara så framöver.
- Gjort ett försök att placera blomkrukorna så att bilar inte kan parkera på gräsmattorna.
- Renovering och uppfräschning av trädgårdsmöbler.

## Avtal

Många av de avtal som sades upp eller omförhandlades under det förra året har nu trätt i kraft. Det gäller bl a nytt TV-paket från Com Hem, gruppanslutet bredband från Bahnhof och trappstädning/lokalvård från Sweax. Styrelsen har dessutom bytt elhandelsleverantör från Telge Energi till Vattenfall.

Tabellen nedan listar de aktiva avtal som föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret.

Leverantör	Tjänst	Avtalstid
Bahnhof	Gruppanslutet bredband	– 2022-09-25
Certego	Nyckelservice	tills vidare
Com Hem	Distributionsavtal för analogt grundutbud av TV	– 2022-09-30
Com Hem	Gruppanslutning av paket ”TV Silver”	– 2022-09-30
KPMG	Revision	till nästa föreningsstämma
Ragn-Sells	Sophämtning	tills vidare
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning	– 2021-12-31
Sweax	Fastighetskötsel och snöröjning	– 2021-03-31
Sweax	Lokalvård	– 2021-12-31
Trygg-Hansa Försäkring	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	– 2020-12-31
Uppsala Vatten och Avfall	Avfallshantering, vatten och avlopp	tills vidare
Vattenfall	Elhandel	tills vidare
Vattenfall	Fjärrvärme	tills vidare
Vattenfall Eldistribution	Elnät	tills vidare

## Underhåll och reparationer

Föreningen har under året utfört följande underhåll. Utöver detta tillkommer investeringen i bergvärme och ventilation.

- Diverse målningsarbeten (arkivrum, källargångar, undercentral, hyreslokal)
- Elinstallationer (hyreslokaler, bostadsrättslokal, expedition, belysning, sophus)
- Asfaltering gångbana och parkering
- Spolning av avlopp
- Fler cykelställ
- Nya skyltar i matkällare och vindsförråd
- Nya parkeringsskyltar



## Tidigare genomfört underhåll

Listan nedan sammanställer större investeringar och utfört underhåll från tidigare år.

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering	2017	Stamspolning, lgh
1989	Kabel-TV	2017	Vägbommar
1995	Renovering fjärrvärmecentral	2018	Brytskydd
1997	Torkrumsutrustning	2018	Målning källarfönster
1999	Badrumsrenovering	2018	Rensning hängrännor
1999	Elrenovering, bostäder	2019	Statuskontroll av alla lägenheter
1999	Stamrenovering, stående	2018	Värmepump och ventilation, BR-lokal
2000	Nya låscylindrar	2019	Asfaltering
2001	Säkerhetsdörrar	2019	Elrenovering, BR-lokal
2002	Motorvärmare	2019	Stamrenovering, BR-lokaler
2003	Byte till treglas aluminiumfönster	2019	Stamspolning, källare
2005	Ventilationsfläktar byts	2019	Rensning dagvattenbrunnar
2006	Tvättmaskiner	2019	Trädbeskrning
2008	Balkongrenovering, plattor och räcken	2020	Borrning av 22 energibrunnar
2008	Belysningsstolpar	2020	Installation av ny värmecentral
2008	Torktumlare	2020	Installation ny FTX-ventilation
2009	Målning av trapphus	2020	Byte stamventiler
2010	Källartrappor renoveras	2020	Byte av alla radiatorventiler
2012	Målning garageportar	2020	Uppsättning av parkeringsskyltar
2013	Byte av cirkulationspumpar	2020	Installation av fastighetsnät
2013	Asfaltering och linjemålning P-platser	2020	Installation av nytt elskåp för 500 A servis
2015	Ny utomhusbelysning	2020	Installation lyktstolpar Årstagatan 43-45
2015	Individuell elmätning	2020	Målning sophus invändigt
2015	Takrenovering		

## Förtroendevalda

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden. Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Olsgårde	Ordförande	2020
Håkan Ahl	Vice ordförande	2020
Torgny Fagrell	Kassör	2021
Alain Mardokhi	Ledamot	2021
Frida Lindvall	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Frida Leijon	Suppleant	2020
Bibbi Fagrell	Suppleant, Sekreterare	2020
Ljudmila Jonsson	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor
Kristin Sehlstedt	Förtroendevald revisor
Pernilla Persson	Förtroendevald revisorssuppleant

#### Valberedning

Pernilla Persson  
Ewa Wallin

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade den 2020-04-17 ett avtal med Enexergi AB på 17 936 250 kr inkl moms för att till ett fast pris leverera FXT-ventilation, bergvärme och ett därtill hörande styrsystem. Installationen påbörjades i maj 2020 och kommer fortgå även under kommande räkenskapsår. För att finansiera investeringen har nya lån tagits.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den sänktes med 11% för bostadsrättslägenheterna. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 295	7 371	7 081	7 012	6 831
Resultat efter finansiella poster	780	-1 530	489	924	-3 650
Årets resultat	780	-1 530	489	924	-3 650
Soliditet %	-8	-22	-11	-14	-16
Likviditet %	345	88	273	269	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	604	677	664	654	644
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 600	2 211	2 517	2 578	2 814

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	531 900	0	-3 254 783	-1 529 797
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 529 797	1 529 797
Reservering underhållsfond		980 000	-980 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-282 828	282 828	
Årets resultat				780 128
<b>Vid årets slut</b>	<b>531 900</b>	<b>697 172</b>	<b>-5 481 752</b>	<b>780 128</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 784 580
Årets resultat	780 128
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-980 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	282 828
<b>Summa</b>	<b>-4 701 625</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 4 701 625**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 295 132	7 371 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 028	55 487
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 570 160</b>	<b>7 426 587</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 910 777	-6 547 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-468 736	-1 090 590
Personalkostnader	Not 6	-205 816	-124 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-944 909	-944 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 530 238</b>	<b>-8 706 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 039 922</b>	<b>-1 279 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103	484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-259 897	-250 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 794</b>	<b>-250 384</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>780 128</b>	<b>-1 529 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>780 128</b>	<b>-1 529 797</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 960 077	16 798 029
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	735 246	740 361
Bostadslånepost		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		6 316 290	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 011 614</b>	<b>17 538 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 011 614</b>	<b>17 538 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer	Not 12	60	0
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>60</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	200	-3 114
Övriga fordringar	Not 14	81 295	57 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	223 232	83 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>304 727</b>	<b>138 349</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	18 128 760	2 003 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 128 760</b>	<b>2 003 934</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 433 547</b>	<b>2 142 283</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 445 161</b>	<b>19 680 673</b>

HIA 

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	531 900	531 900	
Fond för yttre underhåll	697 172	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 229 072</b>	<b>531 900</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 481 752	-3 254 783	
Årets resultat	780 128	-1 529 797	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 701 625</b>	<b>-4 784 580</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 472 552</b>	<b>-4 252 680</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 568 900	21 499 299
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 568 900</b>	<b>21 499 299</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 210 799	652 048
Leverantörsskulder	Not 18	2 207 501	214 535
Skatteskulder	Not 19	52 628	35 560
Övriga skulder	Not 20	102 936	114 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	774 950	1 417 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 348 813</b>	<b>2 434 054</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 445 161</b>	<b>19 680 673</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Installation, IMD	Linjär	10
Installation, utomhusbelysning	Linjär	20
Installation, Kabel-TV	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning, asfalt	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	5
Standardförbättringar, balkonger	Linjär	31
Standardförbättringar, fönster	Linjär	29
Standardförbättringar, stammar	Linjär	37
Standardförbättringar, miljöförbättringar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning<sup>1</sup>

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 737 518	6 430 487
Årsavgifter, lokaler	365 100	247 008
Hyror, lokaler	175 548	108 493
Hyror, garage	328 453	171 415
Hyror, p-platser	303 224	107 975
Hyror, övriga	1 215	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 208	-7 629
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 298	-10 753
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 344	-8 250
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 215	0
Bränsleavgifter, lokaler	500	4 524
Elavgifter <sup>2</sup>	445 639	327 830
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 295 132</b>	<b>7 371 100</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Bredbands- och tv-avgifter	225 060	0
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	8 200	3 800
Övriga avgifter, <i>arrendeavgift</i>	6 045	6 060
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseintäkter</i>	29 663	39 199
Fakturerade kostnader, <i>inkassointäkter</i>	1 080	5 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	8
Övriga rörelseintäkter, <i>främst påminnelseintäkter</i>	2 397	1 260
Försäkringsersättningar	2 575	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>275 028</b>	<b>55 487</b>

<sup>1</sup> Differenser mellan åren beror på höjda hyror och att avgiftsstrukturen mellan bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler korrigerats

<sup>2</sup> Förbrukningen ökade med endast 2.7% men sedan 2020-07-01 tas en fast elmätaravgift om 34 kr/mån/lgh ut vilket bidrar med en ökad intäkt om 66 096 kr/år.



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Underhåll	-282 828	-2 651 114
Reparationer	-751 845	-397 009
Självrisk	0	-45 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 308	-293 884
Försäkringspremier	-132 807	-123 786
Bredbands- och tv-abonnemang	-322 032	-79 570
PCB/Radonsanering	-6 240	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 431	-6 738
Serviceavtal	-3 564	-3 504
Obligatoriska besiktningar	-4 600	0
Bevakningskostnader	-6 729	0
Snö- och halkbekämpning	-52 561	-142 250
Statuskontroll	0	-160 650
Drift och förbrukning, övrigt, <i>energideklaration</i>	-33 375	0
Förbrukningsmateriel och -inventarier	-157 716 <sup>3</sup>	-41 233
Fordons- och maskinkostnader	-288	0
Vatten	-317 273	-272 792
Fastighetsel	-462 068 <sup>4</sup>	-535 503
Uppvärmning	-1 260 214	-1 282 634
Sophantering och återvinning	-248 268	-224 852
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-560 630 <sup>5</sup>	-286 274
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 910 777</b>	<b>-6 547 293</b>

<sup>3</sup> Differensen beror främst på inköp av brandsäkra dokumentskåp, men inkluderar även skyltar, växter och trädgårdsredskap

<sup>4</sup> Likvärdig förbrukning mellan åren (292 MWh 2019/2020) men elpriset har sjunkit

<sup>5</sup> Nytt avtal har upprättats

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ekonomisk förvaltning	-167 580	-158 677
Ekonomisk förvaltning, IMD	-57 164	-53 608
Förvaltningsarvode drift	0 <sup>6</sup>	-573 292
Lokalvård	-105 608 <sup>6</sup>	-202 322
IT-kostnader	-4 615	-13 976
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-23 375
Övriga förvaltningskostnader	-27 774	-11 391
Kreditupplysningar	-1 080	-10 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 939	-37 631
Representation	-9 515	-1 000
Kontorsmateriel	-10 335	-2 140
Telefon och porto	158 <sup>7</sup>	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-367	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-4 100
Medlems- och föreningsavgifter	-2 500	0
Konsultarvoden	-812	-242 132
Bankkostnader	-2 280	-6 075
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 100
Övriga externa kostnader	-24 950	-23 406
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-468 736</b>	<b>-1 090 590</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-43 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-111 919	-45 138
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-42 397	-27 170
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-205 816</b>	<b>-124 058</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 179	-25 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-812 773	-812 773
Avskrivning Installationer	-106 956	-106 108
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-944 909</b>	<b>-944 060</b>

<sup>6</sup> Avslutade avtal, nya avtal se not 4

<sup>7</sup> Kreditfaktura avslut abonnemang

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	484
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>103</b>	<b>484</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-259 677	-250 868
Övriga räntekostnader	-220	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-259 897</b>	<b>-250 868</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 540 455	4 540 455
Mark	1 622 000	1 622 000
Tillkommande utgifter	27 983 366	27 983 366
Markanläggning	605 308	605 308
	<b>34 751 129</b>	<b>34 751 129</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 751 129</b>	<b>34 751 129</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 540 455	-4 540 455
Tillkommande utgifter	-13 134 671	-12 321 898
Markanläggningar	-277 974	-252 794
	<b>-17 953 100</b>	<b>-17 115 147</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-812 773	-812 773
Årets avskrivning markanläggningar	-25 179	-25 179
	<b>-837 952</b>	<b>-837 952</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-18 791 052</b>	<b>-17 953 099</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>15 960 077</b>	<b>16 798 029</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	1 622 000	1 622 000
Tillkommande utgifter	14 035 922	14 848 695
Markanläggningar	302 155	327 334

## Taxeringsvärden

Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	7 081 000	7 081 000

### Totalt taxeringsvärde

	<b>107 081 000</b>	<b>107 081 000</b>
<i>varav byggnader</i>	72 286 000	72 286 000
<i>varav mark</i>	34 795 000	34 795 000

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	243 970	243 970
Installationer	1 417 900	1 417 900
	<b>1 661 870</b>	<b>1 661 870</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	101 842	
	<b>101 842</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 763 712</b>	<b>1 661 870</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-243 970	-243 970
Installationer	-677 539	-571 432
	<b>-921 509</b>	<b>-815 402</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-106 956	-106 108
	<b>-106 956</b>	<b>-106 108</b>

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

### Restvärde enligt plan vid årets slut

#### Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	735 246	740 361

## Not 12 Förskott till leverantörer

	2020-06-30	2019-06-30
Förskott till leverantörer	60	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>60</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	113	-3 001
Kundfordringar	87	-113
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>200</b>	<b>-3 114</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	81 295	57 499
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>81 295</b>	<b>57 499</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	68 957	63 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 424	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 851	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	20 115
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>223 232</b>	<b>83 964</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto	18 128 760	2 003 934
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 128 760</b>	<b>2 003 934</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	41 779 699	22 151 347
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 210 799	-652 048
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 568 900</b>	<b>21 499 299</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats 20-10-01	Villkorsändrings- dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-11-28	7 242 100,00	-7 242 100,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2020-06-28	6 862 500,00	-6 662 500,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2021-03-30	1 898 336,00	0,00	111 668,00	1 786 668,00
SWEDBANK	1,23%	2022-11-25	3 069 375,00	0,00	270 000,00	2 799 375,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2023-06-30	0,00	21 601 000,00	0,00	21 601 000,00
SWEDBANK	1,58%	2023-10-25	3 079 036,00	0,00	70 380,00	3 008 656,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-06-01	0,00	12 584 000,00	0,00	12 584 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 151 347,00</b>	<b>20 280 400,00</b>	<b>652 048,00</b>	<b>41 779 699,00</b>

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår) samt ett lån som planeras att betalas av i sin helhet (nästkommande år).

## Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	2 207 501	214 535
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 207 501</b>	<b>214 535</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	12 076	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	302 308	293 884
Debiterad preliminärskatt	-261 756	-258 324
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>52 628</b>	<b>35 560</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder <sup>8</sup>	29 099	113 947
Mottagna depositioner	600	600
Skuld för moms	14 225	0
Skuld sociala avgifter och skatter	56 214	0
Avräkning hyror och avgifter	2 798 <sup>9</sup>	0
Clearing	0	129
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>102 936</b>	<b>114 676</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	11 686
Upplupna räntekostnader	26 996	21 523
Upplupna driftskostnader	0	72 976
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 325
Upplupna elkostnader	30 987	41 534
Upplupna värmekostnader	52 175	52 834
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 325
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	0	44 576
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	617 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 792	520 158
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>774 950</b>	<b>1 417 236</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	42 943 600	29 642 600

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

<sup>8</sup> Utbetalning till medlemmarna efter beslut om avveckling av reparationsfonden

<sup>9</sup> Ej inlöst postavi – återbetalning till boende

Styrelsens underskrifter

Uppsala 12/10 2020

Ort och datum



Anders Olsgårde



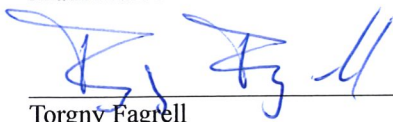
Håkan Ahl



Alain Mardokhi



Frida Lindvall



Torgny Fagrell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/10-2020



Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

 2020-10-12

Kristin Sehlstedt  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Byggmästaren, org nr 717600-2892

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Byggmästaren, org nr 717600-2892 för räkenskapsår 2019-07-01 - 2020-06-30.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.


Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

7/10 2020 Uppsala

Ort och datum



Kristin Sehlstedt

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Byggmästaren , org. nr 717600-2892

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Byggmästaren för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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 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 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 för BRF Byggmästaren för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionssed 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 försumelse 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 20 oktober 2020

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

BRF Byggmästaren 2019-07-01—2020-06-30

Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering

ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse

Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning

Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag  
Ref

Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande

Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit

Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls)   
Ref

Slutsats

Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse

Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support   
Ref

Ansvarig revisor

Underskrift

Mattias Eklöf 2020-10-20

Anställningsnummer 4620

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# Ordningregler för BRF Byggmästaren

- § 1 Alla medlemmar är skyldiga att vara aktsamma om föreningens egendom och känna till innehållet i föreningens stadgar. Medlemmarna ansvarar också för att besökare, inneboende och hantverkare är skötsamma, följer dessa ordningsregler och inte parkerar på föreningens tomt. Den som har husdjur ska se till att dessa inte skadar eller förorenar hus och gård.
- § 2 Störande ljud skall undvikas nattetid kl 22:00 till 07:00. Till detta räknas bl a höga röster i lägenheten, på balkongen eller på gården, hög musik- eller TV-volymer, vibrerande tvättmaskiner, dörrar som slår igen i trapphusen och bilkörning på innergården. Bullrande borrmaskiner eller andra elverktyg får enbart användas på vardagar kl 07:00 till 20:00 samt kl 10:00 till 18:00 på helger.
- § 3 På grund av brandrisk och fria utrymningsvägar får inga föremål placeras i trapphusen, till exempel är dörrmattor och krukor på golvet inte tillåtet. Av samma anledning får inte tidningar och brev placeras ovanpå postfacken. Inga privata tillhörigheter förutom cyklar, rullatorer eller barnvagnar får placeras i källaren. På vindarna skall det vara helt tomt i de allmänna gångarna.
- § 4 Hushållsavfallet skall sorteras och läggas i rätt kärl i sophuset. Grovsopor, möbler, elektriska apparater och farligt avfall får var och en själv forsla till återvinningscentralen.
- § 5 Om det uppstår en skada i fastigheten, t ex ett lås som kärvar, en tvättmaskin som går sönder eller en lampa som har slocknat, så skall detta felanmälas till fastighetsskötaren. Detsamma gäller vid misstanke om ohyra eller vattenskada i lägenheten.
- § 6 Rökförbud råder i trapphusen, utanför entréerna och i föreningens gemensamma utrymmen. Fimpar får inte slängas på föreningens mark. Rökning på balkongerna bör undvikas då det kan skapa olägenhet för grannarna.
- § 7 Grillning på balkongerna och i direkt anslutning till byggnaderna är förbjudet. Blomlådor får placeras på insidan av balkongräcket. Parabolantennor och annat får inte sättas upp på fasad eller balkong utan skriftligt tillstånd från styrelsen.
- § 8 Bokade tvätttider skall respekteras men man blir av med bokningen om nyckeln inte hämtats ut inom en timme. De boende är skyldiga att själva städa upp efter sig och torika maskinerna rena i tvättstugan, mangel- och torkrummet.
- § 9 Det är tillåtet att renovera lägenheten men för en mer omfattande ombyggnation då t ex väggar tas bort eller avlopp skall flyttas, krävs skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbetet får påbörjas. För inglasning av balkongen krävs också styrelsens skriftliga tillstånd samt ett bygglov. Om nedskräpning skett vid arbete i lägenheten eller vid in- och utflyttning ansvarar medlemmen för städning i trapphus och entré efter varje arbetsdag.
- § 10 Alla dörrar skall hållas stängda och låsta. Släpp inte in obehöriga!

---

# BRF Byggmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Byggmästaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

