

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

BRF Byggmästaren  
Org nr: 717600-2892

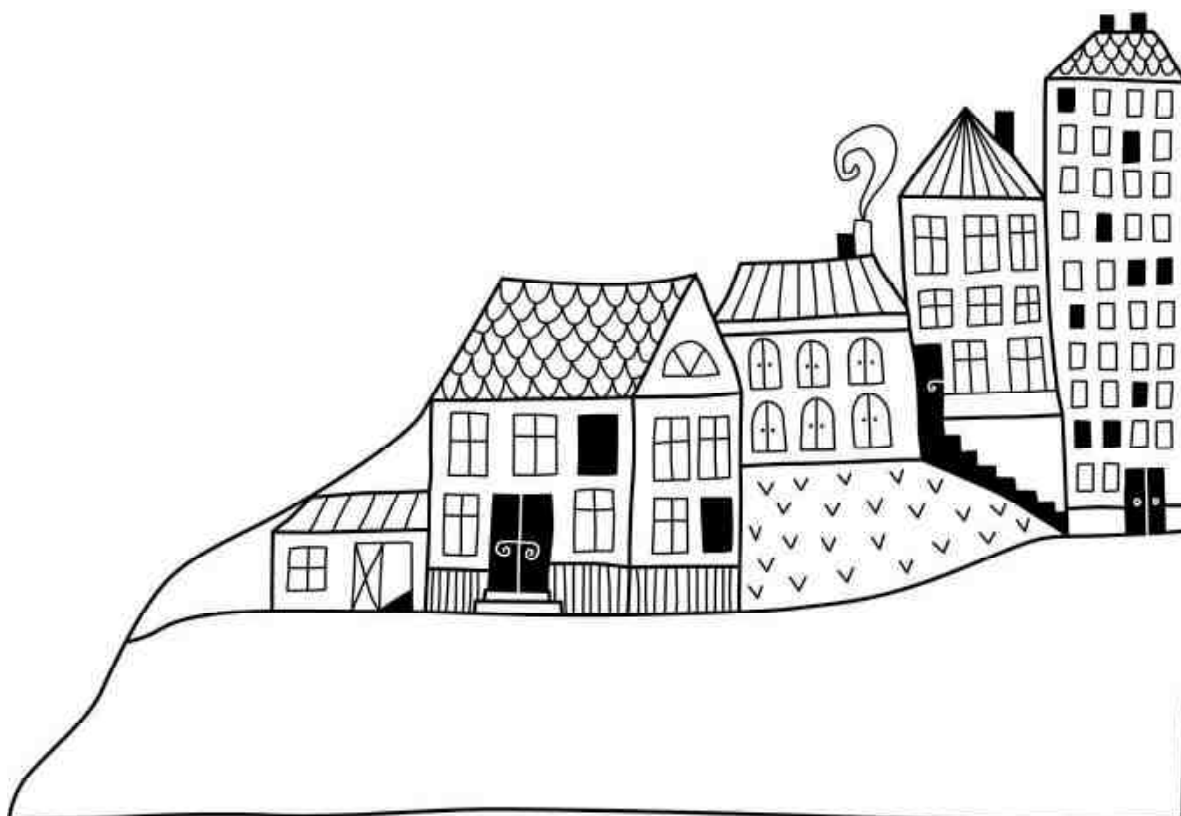




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Ordlista .....	20
Ordningsregler för BRF Byggmästaren .....	24



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byggmästaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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 345% till 231%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 071 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 (jämna 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>
Lokalaria, 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>

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 1,32 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.

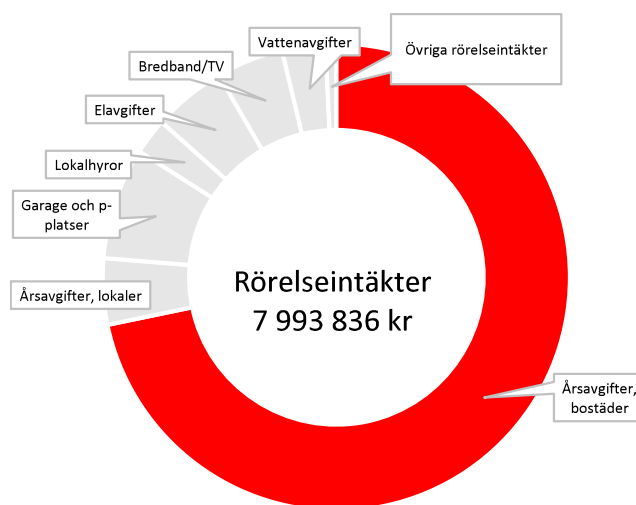
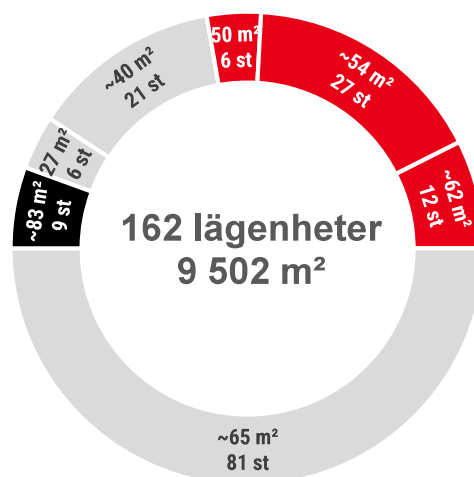
Intäkter från lokal- och garagehyror utgör 6,9 % av föreningens nettoomsättning och intäkter från parkeringsplatser ytterligare 4,0 %.

Lokaler upplåtna med hyresrätt	Antal (uthyrda)	Årshyra per 2021-06-30
Källarlokal 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 bostadsrättsstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



# Verksamhetsberättelse

## Ekonomi

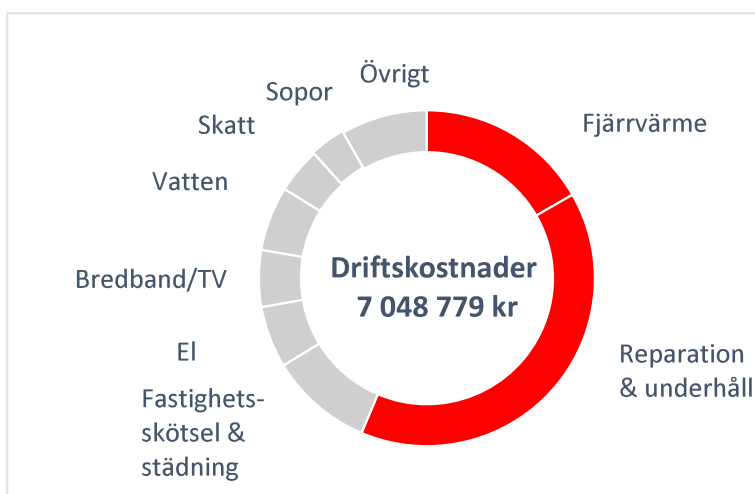
Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Hyresintäkterna för parkeringsplatser, garage och hyreslokaler har ökat med 2,46% jämfört med föregående år. Totalt sett har nettoomsättningen ökat med 0,96% jämfört med året innan.

Ett lån har löst med 1 675 000 kr hos Stadshypotek vid omsättningsdagen 2021-03-30.

## Bergvärme och ventilation

Uppvärmningen av husen och varmvattnet sker idag med fjärrvärme. Kostnaden för detta var drygt 1,176 mkr det senaste året. Husen slösar också energi eftersom den varma frånluften från lägenheterna släpps ut direkt på taket. Genom att ersätta fjärrvärmesystemet med 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 fjärrvärmesystemet 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 har driftsatts under verksamhetsåret. 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. Vi hjälps åt med den kunskap vi har och när vi har möjlighet. Vi har Sweax fastighetsskötsel som sköter de lite mer omfattande arbeten som, gräsklippning, vattning, beskärning av buskar och häckar mm.

Gruppen träffas för planering ungefär 4 ggr/år. Sen är det spontana träffar, vi har en grupp i Watsapp, där meddelar vi varandra -att nu går jag ut i trädgården och ex. planterar, rensar ogräs osv. Utöver praktiska sysslor utför vi även planering och inköp av blommor, buskar och träd samt ger förslag på långsiktiga förbättringar för utemiljön.

Trädgårdsdagarna har i år uteblivit pga. Covid 19. Vi brukar ha 2 trädgårdsdagar där vi planterar blommor eller gemensamt genomför ngt projekt, grillar och fikar. Vi har då haft stor uppslutning av medlemmar i föreningen.

Vi ville ändå göra ngt så i vintras gjorde vi islyktor och tände ljus i dom. Till påsken tillverkade vi egna "påskfjädrar" av tyll som vi pyntade buskarna med. Vilken uppskattning vi fick, så roligt.

I år fick vi äntligen upp den önskade flaggstången och en grill till installerades.

Vi satte upp anslag om att vi gärna tar emot utblommade lökar, som krokus, påskliljor mm. i stället för att kasta lökarna i soporna. 420 st lökar samlades in, som vi sedan grävde ned.

Med jorden som fylldes på gräsmattorna fick vi den invasiva vallörten, mycket var det men trevligt har vi haft när vi rensat bort den.

När det grävdes förr bergvärmen blev det en stor jordhög kvar, den ville vi göra ngt av. På den vill vi kunna bidra med nektar till våra pollinatörer, från vårblomande lökar och blommor som vi satt/sått. På vintern kan de riktigt små barnen få åka kana/pulka på den.

Mycket av arbetet har gått till att underhålla befintliga växter, trädgårdsmöbler i trädgården och kommer även vara så framöver.

### Avtal

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
Enex	Service- och supportavtal för bergvärme och ventilation	– 2022-07-31
KPMG	Revision	till nästa föreningsstämma
RagnSells	Sophämtning	tills vidare
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning	– 2021-12-31
Sweax	Ekonomisk och administrativ förvaltning	2022-01-01 – 2024-06-30
Sweax	Fastighetsskötsel och snöröjning	– 2022-03-31
Sweax	Lokalvård	– 2022-12-31
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	– 2021-12-31
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 (lokal, källare, soprum)
- Elinstallationer
- Installationer VA (ventiler vv stammar, omkoppling vatten mm)
- Del av investering ventilation



## Tidigare genomfört underhåll

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

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering	2018	Brytskydd på alla ytterdörrar
1989	Kabel-TV	2018	Målning källarfönster
1995	Renovering fjärrvärmecentral	2018	Rensning hänggräddor
1997	Torkrumsutrustning	2019	Statuskontroll av alla lägenheter
1999	Badrumsrenovering	2018	Värmepump och ventilation, BR-lokal
1999	Elrenovering, bostäder	2019	Asfaltering
1999	Stamrenovering, stående	2019	Elrenovering, BR-lokal
2000	Nya låscylindrar	2019	Stamrenovering, BR-lokal
2001	Säkerhetsdörrar	2019	Stamspolning, källare
2002	Motorvärmare	2019	Rensning dagvattenbrunnar
2003	Byte till treglas aluminiumfönster	2019	Trädbeskärning
2005	Ventilationsfläktar byts	2020	Borrning av 22 energibrunnar
2006	Tvättmaskiner	2020	Installation av ny värmecentral
2008	Balkongrenovering, plattor och räcken	2020	Installation ny FTX-ventilation
2008	Belysningsstolpar	2020	Byte stamventiler
2008	Torktumlare	2020	Byte av alla radiatorventiler
2009	Målning av trapphus	2020	Uppsättning av parkeringsskyltar
2010	Källartrappor renoveras	2020	Installation av fastighetsnät
2012	Målning garageportar	2020	Installation av nytt elskåp för 500 A servis
2013	Byte av cirkulationspumpar	2020	Installation lyktstolpar Årstagatan 43-45
2013	Asfaltering och linjemålning P-platser	2020	Målning sophus invändigt
2015	Ny utomhusbelysning	2020	Ny belysning på vindarna
2015	Individuell elmätning	2021	Ny fasadbelysning och fler lyktstolpar på gården
2015	Takrenovering	2021	OVK-besiktning
2017	Stamspolning, lgh	2021	Radonmätning
2017	Vägbommar	2021	Plantering av häck på Årstag 43-45



## Förtroendevalda

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Olsgräde	Ordförande	2022
Håkan Ahl	Vice ordförande	2022
Frida Lindvall	Styrelseledamot	2022
Torgny Fagrell	Kassör	2021
Alain Mardokhi	Styrelseledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bibbi Fagrell	Sekreterare/Suppleant	2021
Christoffer Wiig	Suppleant	2021
Ljudmila Jonsson	Suppleant	2021
Philip Green	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor
Kristin Sehlstedt	Förtroendevald revisor
Carina Fröling	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning	Uppdrag
Alfred Kihlberg	Sammanställande
Marina Malmberg	

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

### 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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 562	7 295	7 371	7 081	7 012
Resultat efter finansiella poster	-2 337	780	-1 530	489	924
Årets resultat	-2 337	780	-1 530	489	924
Soliditet %	-17	-8	-22	-11	-14
Likviditet %	231	345	88	273	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	603	604	677	664	654
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 416	3 600	2 211	2 517	2 578

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	531 900	697 172	-5 481 752	780 128
Disposition enl. årsstämmobeslut			780 128	-780 128
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 097 172	2 097 172	
Årets resultat				-2 336 717
<b>Vid årets slut</b>	<b>531 900</b>	<b>0</b>	<b>-4 004 452</b>	<b>-2 336 717</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 701 625
Årets resultat	-2 336 717
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 097 172
<b>Summa</b>	<b>-6 341 169</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 341 169**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 562 226	7 295 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	431 610	275 028
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 993 836</b>	<b>7 570 160</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 094 529	-4 910 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 138	-468 736
Personalkostnader	Not 6	-187 503	-205 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 265 346	-944 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 931 517</b>	<b>-6 530 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 937 680</b>	<b>1 039 922</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-399 126	-259 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-399 036</b>	<b>-259 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 336 717</b>	<b>780 128</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 336 717</b>	<b>780 128</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 302 665	15 960 077
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 015 713	735 246
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott, Bergvärme		7 244 000	6 316 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 562 377</b>	<b>23 011 614</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 562 377</b>	<b>23 011 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer	Not 12	60	60
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	675	200
Övriga fordringar	Not 14	45 423	81 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	221 753	223 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>267 851</b>	<b>304 727</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 149 020	18 128 760
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 149 020</b>	<b>18 128 760</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 416 931</b>	<b>18 433 547</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 979 308</b>	<b>41 445 161</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		0	697 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>531 900</b>	<b>1 229 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 004 452	-5 481 752
Årets resultat		-2 336 717	780 128
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 341 169</b>	<b>-4 701 625</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-5 809 269</b>	<b>-3 472 552</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 312 271	39 568 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 312 271</b>	<b>39 568 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	340 380	2 210 799
Leverantörsskulder	Not 18	290 444	2 207 501
Skatteskulder	Not 19	38 320	52 628
Övriga skulder	Not 20	46 166	102 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	760 996	774 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 476 306</b>	<b>5 348 813</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 979 308</b>	<b>41 445 161</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. Ränta 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
Installationer, stolpbelysning	Linjär	20
Installationer, trapphusbelysning	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning, asfalt	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	5
Markinventarier, flaggstång	Linjär	10
Standardförbättringar, balkonger	Linjär	31
Standardförbättringar, fönster	Linjär	29
Standardförbättringar, stammar	Linjär	37
Standardförbättringar, miljöförbättringar	Linjär	5
Standardförbättringar, FXT-ventilation	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 735 016	5 737 518
Årsavgifter, lokaler	365 100	365 100
Hyrer, lokaler	202 838	175 548
Hyrer, garage	321 252	328 453
Hyrer, p-platser	303 000	303 224
Hyrer, övriga	0	1 215
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 479	-27 208
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-10 298
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-23 344
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-1 215
Rabatter	-533	0
Bränsleavgifter, bostäder	0	500
Vattenavgifter, fast avgift/mån ifrån 2020-07-01	239 028	0
Elavgifter	404 254	445 639
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 562 226</b>	<b>7 295 132</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Bredbands- och tv-avgifter	371 400	225 060
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	1 600	8 200
Övriga avgifter, <i>arrendeavgift</i>	6 000	6 045
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	36 749	29 663
Fakturerade kostnader, <i>inkassointäkter</i>	720	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	8
Övriga rörelseintäkter, <i>främst avskrivning av inre fonder</i>	15 141	2 397
Försäkringsersättningar	0	2 575
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>431 610</b>	<b>275 028</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Underhåll	-3 614 783	-282 828
Reparationer	-225 113	-751 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 168	-302 308
Försäkringspremier	-167 824	-132 807
Kabel- och digital-TV	-383 703	-322 032
Pcb/Radonsanering	-44 852	-6 240
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 125	-5 431
Serviceavtal	-5 439	-3 564
Obligatoriska besiktningar	-34 018	-4 600
Bevakningskostnader	0	-6 729
Snö- och halkbekämpning	-161 309	-52 561
Statuskontroll, <i>besiktningar</i>	-16 200	0
Drift och förbrukning, övrigt, <i>energideklaration</i>	0	-33 375
Förbrukningsinventarier	-151 314	-157 716
Fordons- och maskinkostnader	-1 737	-288
Vatten	-438 704	-317 273
Fastighetsel	-418 287	-462 068
Uppvärmning	-1 178 358	-1 260 214
Sophantering och återvinning	-241 127	-248 268
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård *</i>	-702 469	-560 630
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 094 529</b>	<b>-4 910 777</b>

\* av dessa är 96 877 kr för lokalvård från föregående år

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Ekonomisk förvaltning	-172 749	-167 580
Ekonomisk förvaltning, IMD	-58 841	-57 164
Lokalvård, <i>avslutade avtal, nya avtal se not 4</i>	0	-105 608
IT-kostnader	-1 057	-4 615
Arvode, yrkesrevisor	-37 637	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-36 948	-27 774
Kreditupplysningar	0	-1 080
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 422	-29 939
Representation	-1 434	-9 515
Kontorsmateriel	-14 579	-10 335
Telefon och porto	-1 320	158
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-367
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 500
Konsultarvoden	-13 687	-812
Bankkostnader	-2 410	-2 280
Övriga externa kostnader	-54	-24 950
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-384 138</b>	<b>-468 736</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Styrelsearvoden	-49 650	-43 500
Sammanträdesarvoden	-91 700	-111 919
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-38 153	-42 397
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-187 503</b>	<b>-205 816</b>

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

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Avskrivning Markanläggningar	-25 179	-25 179
Avskrivning Markinventarier	-4 020	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 093 613	-812 773
Avskrivning Installationer	-142 534	-106 956
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 265 346</b>	<b>-944 909</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	90	103
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>90</b>	<b>103</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-07-01 2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-399 066	-259 677
Övriga räntekostnader	-60	-220
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-399 126</b>	<b>-259 897</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<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>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	8 425 200	0
Markinventarier	40 200	0
	<b>8 465 400</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar miljöförbättringar, tillkommande utgifter	-151 000	0
Avyttringar och utrangeringar markanläggningar	-101 720	0
	<b>-252 720</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 963 809</b>	<b>34 751 129</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 540 455	-4 540 455
Tillkommande utgifter	-13 947 444	-13 134 671
Markanläggningar	-303 153	-277 974
	<b>-18 791 052</b>	<b>-17 953 100</b>
<b>Årets avskrivningar och utrangeringar avskrivningar</b>		
Utrangering avskrivningar miljöförbättringar	151 000	0
Utrangering avskrivningar markanläggningar	101 720	0
	<b>252 720</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 093 613	-812 773
Årets avskrivning markanläggningar	-25 179	-25 179
Årets avskrivning markinventarier	-4 020	0
	<b>-1 122 812</b>	<b>-837 952</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 661 144</b>	<b>-18 791 052</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 302 665</b>	<b>15 960 077</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	1 622 000	1 622 000
Tillkommande utgifter	21 367 509	14 035 922
Markanläggningar	276 976	302 155
Markinventarier	36 180	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	7 081 000	7 081 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>107 081 000</b>	<b>107 081 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 286 000</i>	<i>72 286 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 795 000</i>	<i>34 795 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	243 970	243 970
Installationer	1 519 742	1 417 900
	<b>1 763 712</b>	<b>1 661 870</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	423 000	101 842
	<b>423 000</b>	<b>101 842</b>
<b>Årets utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	-243 970	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-243 970</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 942 742</b>	<b>1 763 712</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-243 970	-243 970
Installationer	-784 495	-677 539
	<b>-1 028 465</b>	<b>-921 509</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	243 970	0
	<b>243 970</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-142 534	-106 108
	<b>-142 534</b>	<b>-106 108</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-243 970
Installationer	-927 029	-784 495
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-927 029</b>	<b>-1 028 465</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 015 713</b>	<b>735 246</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	1 015 713	735 246

**Not 12 Förskott till leverantörer**

	2021-06-30	2020-06-30
Förskott till leverantör	60	60
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>60</b>



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

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	675	113
Kundfordringar	0	87
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>675</b>	<b>200</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	45 423	81 295
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>45 423</b>	<b>81 295</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	68 010	68 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 746	58 424
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 997	95 851
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>221 753</b>	<b>223 232</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Transaktionskonto	3 149 020	18 128 760
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 149 020</b>	<b>18 128 760</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	39 652 651	41 779 699
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 380	-2 210 799
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 312 271</b>	<b>39 568 900</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2021-03-30	1 786 668,00	0,00	1 786 668,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2022-11-25	2 799 375,00	0,00	270 000,00	2 529 375,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2023-06-30	21 601 000,00	0,00	0,00	21 601 000,00
SWEDBANK	1,58%	2023-10-25	3 008 656,00	0,00	70 380,00	2 938 276,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-06-01	12 584 000,00	0,00	0,00	12 584 000,00
<b>Summa</b>			<b>41 779 699,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 127 048,00</b>	<b>39 652 651,00</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	290 444	2 207 501
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>290 444</b>	<b>2 207 501</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder föregående år	16 756	12 076
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	307 168	302 308
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-285 604	-261 756
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>38 320</b>	<b>52 628</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder, <i>utbet till medlemmarna efter avveckling</i>	0	29 099
Mottagna depositioner	0	600
Skuld för moms	0	14 225
Skuld sociala avgifter och skatter	46 166	56 214
Avräkning hyror och avgifter	0	2 798
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>46 166</b>	<b>102 936</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	18 765	26 996
Upplupna elkostnader	27 136	30 987
Upplupna värmekostnader	52 790	52 175
Upplupna revisionsarvoden	26 137	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	634 618	642 792
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>760 996</b>	<b>774 950</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	42 943 600	42 943 600

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Hyresintäkterna för lokaler, garage och parkering kommer minska med 43% då beslut har tagits om att sänka dessa.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Olsgärde

\_\_\_\_\_  
Håkan Ahl

\_\_\_\_\_  
Frida Lindvall

\_\_\_\_\_  
Torgny Fagrell

\_\_\_\_\_  
Mardokhi Alain

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Kerstin Sehlstedt  
Förtroendevald revisor



# 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 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 2020-07-01—2021-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 3 december 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Kristin Sehlfstedt

E04EBE8B48A449B...

Kristin Sehlfstedt

Förtroendevald revisor



---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

## Arsavgift

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.

## Arsredovisning

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 ränteutgifter 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 planerade 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-volym, vibrerande tvättmaskiner, dörrar som slår igen i trapphusen och bilkörning på innergården. Bullrande bormaskiner 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. Parabolantenner och annat får inte sättas upp på fasad eller balkong utan skriftligt tillstånd från styrelsen.
- § 8 Bokade tvättider 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 torka 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)

