

Brf Byggmästaren

Årsredovisning 2021/2022



Styrelsen för Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information 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 och dess nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 495 156 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet en vinst med 713 849 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

Lägenheter och lokaler

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

Boarea	9 502 m ²
Lokalarea, bostadsrättslokaler	517 m ²
Hyreslokaler	907 m ²
Garage	758 m ²
Byggnadsarea	4 170 m ²
Bruttoarea	15 900 m ²
Tomtarea	24 159 m ²

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

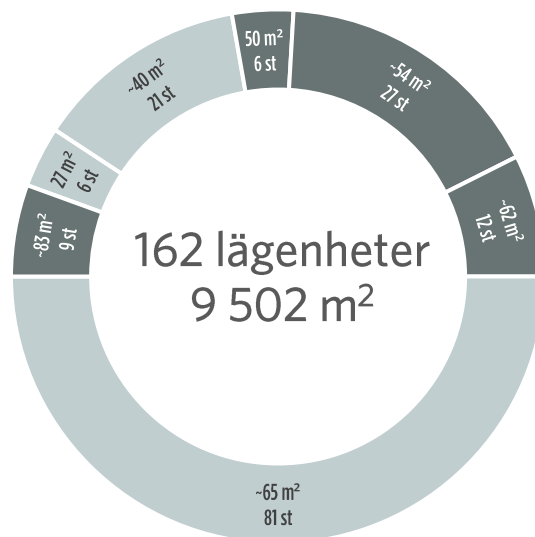
I källarplan finns 29 lokaler och förråd som i första hand hyrs ut till medlemmar men vissa hyrs även ut till externa hyresgäster.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna baseras på andelstalet med undantag för vissa kostnader där föreningen blir debiterad för antalet lägenheter eller där individuell mätning kan göras.

Värme ingår i årsavgiften. För vatten debiteras en obligatorisk avgift på 1 440 kr/år/lgh. Avgiften för kabel-tv (Tele 2 TV Silver) och en bredbandsuppkoppling från Bahnhof om 1 000 Mbit/s är 2 280 kr/år/lgh. El-förbrukningen mäts individuellt och debiteras kvartalsvis baserat på föreningens självkostnadspris. En fast elmätaravgift tillkommer med 408 kr/år/lgh. För de två BR-lokalerna ser det lite annorlunda ut eftersom VA-avgiften beräknas annorlunda, kabel-tv inte ingår och de har egna elabonnemang.



	BR-lgh	BR-lokaler
Värme	ingår i avgiften	ingår i avgiften
Vatten	120 kr/mån/lgh	120 kr resp 359 kr
Kabel-tv och bredband	190 kr/mån/lgh	85 kr (ej tv)
El, fast avgift	34 kr/mån/lgh	egna abbonn.
El, förbrukning	rörligt	egna abbonn.

Gemensamma utrymmen

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 hobbylokal där medlemmarna kan snickra, måla eller syssla med andra hantverk.

Parkering och garage

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.

Hyran för en parkeringsplats kommer åter igen höjas till 400 kr/mån eller 375 kr/mån beroende på om den har elstolpe eller inte. Även garagehyran återställs till mellan 647 kr/mån och 713 kr/mån beroende på storlek. Plats i MC-garage kostar 250 kr/mån och en hylla för däckförvaring kostar 30 kr/mån.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar (Trygg Hansa fram till 2022-06-30) och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Energi, förbrukning och miljö

Fastigheten förbrukar 380 MWh energi per år för uppvärmning och varmvatten, att jämföra med året innan då 1 180 MWh fjärrvärme användes. Utöver detta säljer föreningen 245 MWh el vidare till de boende till självkostnadspris. Under ett år förbrukas 10 000 m³ vatten, varav knappt hälften är varmvatten.

I den senaste energideklarationen (oktober 2022) fick Brf Byggmästaren energiklassningen D i och med ett primärenergital om 81 kWh/m² och år. Den specifika energin är 45 kWh/m² och år vilket anses vara mycket bra. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd.

Förtroendevalda

Styrelsen

Efter stämman den 2021-12-16 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandat till
Håkan Ahl	Ordförande	2022
Anders Olsgårde	Ledamot & vice ordf	2022
Torgny Fagrell	Ledamot & kassör	2022
Christoffer Wiig	Ledamot & sekreterare	2023
Ljudmila Jonsson	Ledamot	2023

Namn	Uppdrag	Mandat till
Roy Nilsson	Suppleant	2022
Carin Kjellner	Suppleant	2022
Daniel Modin	Suppleant	2022
Jeanette Magnusson	Suppleant	2022
Johanna Blank	Suppleant	2022

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

Revisorer och valberedning

Revisorerna och valberedningen har mandat till nästa ordinarie föreningsstämma.

Namn	Uppdrag
Revisorhuset i Uppsala	Auktoriserad revisor
Kristin Sehlstedt	Föreningsrevisor
Carina Fröling	Föreningsrevisor, suppleant

Namn	Uppdrag
Alfred Kihlberg	Valberedning, sammankallande
Marina Malmberg	Valberedning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27).

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.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi

Årsavgifterna har varit fortsatt oförändrade i ytterligare ett år. Intäkter från lokal- och garagehyror utgör 7,0% (6,9%) av föreningens nettoomsättning och intäkter från parkeringsplatser ytterligare 3,3% (4,0%). Nettoomsättningen förändrades med -1,4% (+1,0%), främst på grund av sänkta hyror för parkeringar och garage, men också lägre elförbrukning i lägenheterna.

Även om bergvärmeanläggningen och värmeväxlarna för ventilation har gett stora besparingar i energianvändningen så har de ökade elpriserna gjort så att besparingen i kronor inte blivit lika stor som planerat.

På grund av det ökande och volatila elpriset beslutade styrelsen att gå från ett fast pris på 1,65 kr/kWh för lägenheterna till att varje månad ändra priset till den kostnad som föreningen själv köper in el för.

Under året tog Sweax över den ekonomiska förvaltningen från Riksbyggen.

Lokaler upplåtna med hyresrätt	Årshyra per 2022-06-30	Årshyra per 2021-06-30
Källarlokal och förråd	267 kr/m ²	227 kr/m ²
Enskilda garage	207 kr/m ²	409 kr/m ²
Motorcykelgarage	1 000 kr/m ²	1 000 kr/m ²

Styrelsen beslutade på hösten 2021 att kraftigt sänka hyrorna för lokaler, garage och parkeringar. Intäktsbortfallet blev därmed 450 000 kr/år men i och med att kontraktstiden är mellan 3 och 9 månader har det inte fått fullt genomslag under verksamhetsåret. Den nyvalda styrelsen tog i april 2022 beslut om att återställa hyrorna.

Gården

Roligt att så många som utnyttjar vår fina trädgård! Trädgårdsgruppen träffas för planering ungefär fyra gånger per år. Löpande underhåll görs till stor del av föreningens grupp. För mer spontana träffar så används WhatsApp där medlemmarna i gruppen håller kontakten och meddelar varandra när de vill och kan pyssla i trädgården.

Förutom blommor som planteras i krukor så odlas även ätbara grödor i pallkragarna inne på gården bl a rabarber, jordgubbar, blåbär, åkerbär och örter som alla får ta av. Med önskemål från föreningsmedlemmar har det anlagts en 40 m lång häck utanför Årstagatan 43-45, för att förhindra obehöriga att gena mellan bilarna på parkeringen. Kullen som anlades 2020 för att göras till en plats för insekter, har i sommar varit översållad med blommor.

Gamla slitna trädgårdsmöbler och två trasiga bänkar som förvarats i ett förråd i flera år behövde lagas. Material köptes in och med hjälp av föreningsmedlemmar byttes alla brädor ut. Två nya parkbänkar har inhandlat och placerats utmed gångvägen på innergården. Många har redan suttit och njutit där!

Under vintern pyntade trädgårdsgruppen med islyktor och till påsken pryddes de trädgården med hemgjorda påskvippor. På trädgårdsdagen invigdes den nya grillen med korvgrillning och fika, ca 35 personer deltog och det blev många trevliga samtal.

De flesta av träden planterades då husen byggdes på 50-talet och i våras när det stormade så föll ett av dem över Apelgatan. Trädgårdsgruppen fick därför i uppdrag av styrelsen att anlita en arborist och besiktiga alla träd. Ett av stamproven som togs på visade att det vara dött och därför är det nu borttaget. Förmodligen kommer fler prover att tas och flera av trädkronorna rensas från döda och dåliga grenar.

På föreningens hemsida är trädgårdsgruppen aktiv och berättar om vad som händer. De tar gärna emot tips på vad som kan förbättras för att göra trädgården ännu trevligare och välkomnar gärna fler som vill vara med!

Avtal

Nya avtal har tecknats med Sweax, Länsförsäkringar, Infometric, Marginalen och Upplands Tvätt och Kylservice.

Leverantör	Tjänst	Avtalstid
Bahnhof	Gruppanslutet bredband	2023-03-25
Certego	Nyckelservice	tills vidare
Enex	Service- och supportavtal för värme och ventilation	2023-07-31
Infometric	Serviceavtal för individuell elmätning	2024-12-31
Inkasso Marginalen	Inkassotjänster	tills vidare
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	2023-06-30
RagnSells	Sophämtning	tills vidare
Revisorhuset i Uppsala	Revision	till nästa föreningsstämma
Sweax	Ekonomisk och administrativ förvaltning	2024-06-30
Sweax	Fastighetsskötsel och snöröjning	2024-03-31
Sweax	Lokalvård	2023-12-31
Tele 2	Gruppanslutning av paket "TV Silver"	2024-09-30
Upplands Tvätt & Kylservice	Underhållsservice för tvätt- och torkmaskiner	2023-05-30
Uppsala Vatten och Avfall	Avfallshantering, vatten och avlopp	tills vidare
Vattenfall	Elhandel	tills vidare
Vattenfall Eldistribution	Elnät	tills vidare

Underhåll och reparationer

Förutom driftsättningen av bergvärmeanläggningen i juli 2021 påbörjades målningen av balkongpanelerna i juni 2022. Planerat underhåll för nästkommande år är utbyte av alla lås och kompletterande radonmätning. Listan nedan sammanställer större investeringar och utfört underhåll från tidigare år.

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering
1989	Kabel-TV
1999	Badrums- och stamrenovering
	Elrenovering, lägenheter och allmänna utrymmen
2001	Säkerhetsdörrar i lgh och nytt låssystem
2002	Motorvärmare
2003	Byte till treglas aluminiumfönster
2008	Balkongrenovering, plattor, räcken, målning
	Utomhusbelysning
2009	Målning av trapphus
2010	Källartrappor renoveras
2012	Målning garageportar
2013	Asfaltering
2015	Utökad utomhusbelysning
	Individuell elmätning för lgh
	Takrenovering
2017	Stamspolning, lgh
	Vägbommar

2018	Brytskydd på ytterdörrar
	Målning källarfönster
	Värmepump och ventilation, BR-lokaler
2019	Statuskontroll av alla lägenheter
	Asfaltering
	Elrenovering, BR-lokal
	Stamrenovering, BR-lokaler
	Stamspolning, källare
	Rensning dagvattenbrunnar
2020	Ny bergvärmecentral och FTX-ventilation
	Byte av alla stam- och radiatorventiler
	Utökad utomhusbelysning
	Målning av sophus invändigt
	Ny belysning på vindarna
2021	Utökad utomhusbelysning
	OVK-besiktning
	Radonmätning
2022	Balkongmålning

Flerårsöversikt

För definitioner av nyckeltal, se Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultat och ställning	Enhet	21/22	20/21	19/20	18/19	17/18
Nettoomsättning [Ⓐ]	tkr	7 482	7 562	7 295	7 371	7 081
Resultat efter finansiella poster	tkr	-781	-2 337	780	-1 530	489
Årets resultat	tkr	-781	-2 337	780	-1 530	489
Soliditet	%	-18,0	-17,0	-8,0	-22,0	-11,0
Likviditet [Ⓑ]	%	22	231	345	88	273
Årsavgift per kvm [Ⓒ]	kr/m ²	609	609	609	666	654
Skuldsättning per kvm [Ⓒ]	kr/m ²	3 924	3 958	4 170	2 211	2 517
Driftskostnader (ex underhåll) per kvm [Ⓓ]	kr/m ²	402	383	396	333	258
Räntekänslighet	-	5,0	5,0	5,5	3,0	3,5
Räntekostnader i förhållande till intäkter	%	4,7	5,0	3,4	3,4	3,5

Ⓐ I nettoomsättningen är inte den obligatorisk bredbands- och tv-avgiften medräknad (371 400 kr/år).

Ⓑ I år redovisas *Likviditet* efter en ny redovisningsprincip då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår redovisas som en kortfristig skuld. Tidigare år har inte låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår tagits med i beräkningen för likviditet. Med den tidigare beräkningsprincipen skulle årets likviditet bli 153% i stället för 22%.

Ⓒ Areal avser enbart objekt som upplåts med bostadsrätt: lägenheter (9 502 m²), lokaler (517 m²).

Ⓓ Areal avser alla objekt föreningen får intäkter för: lgh (9 502 m²), BR-lokaler (517 m²), hyreslokaler (907 m²), garage (758 m²).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	531 900	0	-4 004 452	-2 336 717	-5 809 269
Reservering underhållsfond 2022		1 400 000	-1 400 000		0
lanspråktagande underhållsfond 2022		-243 115	243 115		0
Disposition av föregående års resultat			-2 336 717	2 336 717	0
Årets resultat				-781 307	-781 307
Belopp vid årets utgång	531 900	1 156 885	-7 498 054	-781 307	-6 590 576

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor).

Ansamlad förlust	-7 498 054
Årets förlust	-781 307
	-8 279 361

behandlas så att

I ny räkning överföres	-8 479 361
	-8 279 361

Resultaträkning

	Not	2021-07-01	2020-07-01
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 454 214	7 562 226
Övriga rörelseintäkter	3	439 864	431 610
		7 894 078	7 993 836
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 232 505	-8 094 529
Övriga externa kostnader	5	-396 468	-384 138
Personalkostnader	6	-180 634	-187 503
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella	7	-1 495 156	-1 265 346
		-8 304 763	-9 931 516
Rörelseresultat		-410 685	-1 937 680
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	261	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-370 882	-399 126
		-370 621	-399 036
Resultat efter finansiella poster		-781 306	-2 336 716
Resultat före skatt		-781 306	-2 336 716
Årets resultat		-781 307	-2 336 717

Balansräkning

Tillgångar	Not	2022-06-30	2021-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 725 637	23 302 665
Inventarier, verktyg och installationer	11	878 272	1 015 713
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	12	0	7 244 000
		30 603 909	31 562 378
Summa anläggningstillgångar		30 603 909	31 562 378
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förskott till leverantörer		0	60
		0	60
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	13	1 318 243	675
Övriga fordringar	14	28 667	45 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	359 490	221 753
		1 706 400	267 851
Kassa och bank	16	4 400 727	3 149 020
Summa omsättningstillgångar		6 107 127	3 416 931
SUMMA TILLGÅNGAR		36 711 036	34 979 309

Eget kapital och skulder	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		1 156 885	0
		1 688 785	531 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 498 054	-4 004 452
Årets resultat		-781 307	-2 336 717
		-8 279 361	-6 341 169
Summa eget kapital		-6 590 576	-5 809 269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 381 516	39 312 271
Summa långfristiga skulder		15 381 516	39 312 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	23 930 755	340 380
Förskott från kunder		1 451	0
Leverantörsskulder	18	641 366	290 444
Aktuella skatteskulder	19	14 717	38 320
Övriga skulder	20	29 210	46 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 302 597	760 997
Summa kortfristiga skulder		27 920 096	1 476 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 711 036	34 979 309

Noter

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Antal år	Anläggningstillgång	Antal år
Byggnader	50	Installation, individuell elmätning och debitering	10
Standardförbättringar, balkonger	31	Installation, utomhusbelysning	20
Standardförbättringar, fönster	29	Installation, stolpbelysning	20
Standardförbättringar, stammar	37	Installation, trapphusbelysning	20
Standardförbättringar, miljöförbättringar	5	Inventarier och verktyg	5
Standardförbättringar, FXT-ventilation	30	Markanläggning, asfalt	20
Standardförbättringar, bergvärmecentral	25	Markanläggning	5
Standardförbättringar, energibrunnar för BV	100	Markinventarier, flaggstång	10

Skatter

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. 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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Not 2: Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter bostäder	5 738 307	5 735 016
Årsavgifter lokaler	365 100	365 100
Hyror lokaler	235 890	202 838
Hyror garage	283 784	321 252
Hyror p-platser	246 450	303 000
Hyror och avgiftsbortfall	-10 510	-8 262
Vattenavgifter	239 028	239 028
Elavgifter	356 166	404 254
	7 454 215	7 562 226

Not 3: Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Bredbands- och tv-avgifter	371 400	371 400
Övriga lokalintäkter, gemensamhetslokal	200	1 600
Övriga avgifter, arrendeavgift	6 000	6 000
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	47 961	36 749
Fakturerade kostnader, inkassointäkter	2 760	720
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	55	0
Övriga rörelseintäkter, främst avskrivning av inre fonder	11 488	15 141
	439 864	431 610

Not 4: Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-1 538 133	-3 614 783
Reparationer	-201 225	-225 113
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-319 538	-307 168
Försäkringspremier	-223 474	-167 824
Kabel- och digital-TV	-385 962	-383 703
Pcb/Radonsanering	-4 995	-44 852
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 125
Serviceavtal	-64 146	-5 439
Obligatoriska besiktningar	0	-34 018
Bevakningskostnader	-13 125	0
Snö- och halkbekämpning	-111 572	-161 309
Statuskontroll, besiktningar	0	-16 200
Förbrukningsinventarier	-52 553	-151 314
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 737
Vatten	-455 422	-438 704
Fastighetsel (E)	-1 851 296	-418 287
Uppvärmning (F)	0	-1 178 358
Sophantering och återvinning	-291 269	-241 127
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel och lokalvård	-719 796	-702 469
	-6 232 506	-8 094 530

(E) I år: inkluderar faktiska kostnader plus ett estimat på elförbrukning om 1,14 mkr som Vattenfall inte fakturerat föreningen p g a felaktig mätning i deras utrustning. Den 2022-10-13 har mätningssfelet åtgärdats och föreningen räknar med att bli fakturerade retroaktivt. Fastighetsel inkluderar också el som föreningen m h a IMD säljer vidare till 162 bostadsrättslägenheter och tio hyreslokaler.

(F) Avser fjärrvärme. Uppvärmning med bergvärme drivs av fastighetsel.

Not 5: Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning	-295 472	-231 591
Arvode yrkesrevisor	-45 450	-37 637
Konsultarvoden	0	-13 687
Övriga förvaltningskostnader	-24 552	-36 948
Kreditupplysningar, inkasso och KFM (ärenden medlemmar)	-635	0
Panter- och överlåtelseavgifter	-21 182	-43 422
Representation	0	-1 434
Kontorsmaterial	-3 538	-14 579
Telefon och porto	-654	-1 320
IT-kostnader	0	-1 057
Bankkostnader	-4 100	-2 410
Övriga externa kostnader	-884	-54
	-396 467	-384 139

Not 6: Anställda och personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	-25 392	-49 650
Sammanträdesarvoden	-103 685	-91 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-8 000
	-139 077	-149 350
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-41 557	-38 153
	-41 557	-38 153
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	-180 634	-187 503

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning markanläggningar	-25 180	-25 179
Avskrivning markinventarier	-4 020	-4 020
Avskrivning tillkommande utgifter	-1 093 469	-1 093 613
Avskrivning installationer	-137 441	-142 534
Avskrivning installation byggnad	-235 046	0
	-1 495 156	-1 265 346

Not 8: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	261	90
	261	90

Not 9: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-370 882	-399 066
Övriga räntekostnader	0	-60
	-370 882	-399 126

Not 10: Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	42 963 809	34 751 129
Inköp ⑥	7 780 687	8 465 400
Försäljningar/utrangeringar	0	-252 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 744 496	42 963 809
Ingående avskrivningar	-19 661 144	-18 791 052
Försäljningar/utrangeringar	0	252 720
Årets avskrivningar	-1 357 715	-1 122 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 018 859	-19 661 144
Utgående redovisat värde	29 725 637	23 302 665
Taxeringsvärden byggnader	95 551 000	72 286 000
Taxeringsvärden mark	56 795 000	34 795 000
	152 346 000	107 081 000
Bokfört värde, byggnader	28 103 637	21 680 665
Bokfört värde, mark	1 622 000	1 622 000
	29 725 637	23 302 665

⑥ Bergvärme

Bokfört värde förbättringar 20 274 041 kr (f g år 21 367 509 kr)

Bokfört värde markanläggningar 251 795 kr (f g år 276 976 kr)

Bokfört värde markinventarier 32 160 kr (f g år 36 180 kr)

Bokfört värde installation, byggnad 7 545 641 kr (f g 0 kr)

Not 11: Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 942 742	1 763 712
Inköp	0	423 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-243 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 942 742	1 942 742
Ingående avskrivningar	-927 029	-1 028 465
Försäljningar/utrangeringar	0	243 970
Årets avskrivningar	-137 441	-142 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 470	-927 029
Utgående redovisat värde	878 272	1 015 713

Not 12: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 244 000	6 316 290
Inköp	536 687	927 710
Omklassificeringar	-7 780 687	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 244 000
Utgående redovisat värde	0	7 244 000

Not 13: Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgift- och hyresfordringar [Ⓜ]	1 318 243	675
	1 318 243	675

[Ⓜ] I år: avser obetalda kvartalsavser perioden juli-september per 0630. F g år: avser obetalda förfallna avgifter per 0630.

Not 14: Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	28 667	45 423
	28 667	45 423

Not 15: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	224 989	68 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	57 746
Förutbetald kabel-tv-avgift	97 038	95 997
Förutbetalda serviceavgifter	37 462	0
	359 489	221 753

Not 16: Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto	4 400 727	3 149 020
	4 400 727	3 149 020

Not 17: Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats 2022-06-30	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Swedbank	1,23%	2022-11-25	2 259 375	2 529 375
Stadshypotek	0,79%	2023-06-30	21 601 000	21 601 000
Swedbank	1,58%	2023-10-25	2 867 896	2 938 276
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	12 584 000	12 584 000
	0,94% ①		39 312 271	39 652 651

Kortfristig del av långfristig skuld ①	23 930 755	340 380
--	------------	---------

① Viktad genomsnittsränta.

① Avser amortering (70 380 kr) och lån (23 860 375 kr) med villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdag.

Not 18: Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	641 366	290 444
	641 366	290 444

Not 19: Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder föregående år	0	16 756
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	319 538	307 168
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-304 821	-285 604
	14 717	38 320

Not 20: Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld för moms	22 158	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	46 166
Oidentifierade inbetalningar	7 052	0
	29 210	46 166

Not 21: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	18 544	18 765
Upplupna elkostnader [Ⓚ]	1 142 145	27 136
Upplupna värmekostnader	0	52 790
Upplupna revisionsarvoden	25 500	26 137
Upplupna styrelsearvoden	74 285	0
Upplupna sociala avgifter	23 340	0
Upplupna reparation- och underhållskostnader	6 513	0
Upplupna förvaltararvoden	56 391	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter [Ⓛ]	1 955 878	634 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 550
	3 302 596	760 996

Ⓚ I år: inkluderar faktiska kostnader plus ett estimat på elförbrukning om 1,14 mkr som Vattenfall inte fakturerat föreningen p g a felaktig mätning i deras utrustning. Den 2022-10-13 har mätningsfelet åtgärdats och föreningen räknar med att bli fakturerade retroaktivt. Fastighetsel inkluderar också el som föreningen m h a IMD säljer vidare till 162 bostadsrättslägenheter och tio hyreslokaler.

Ⓛ I år: avser obetalda kvartalsaviser perioden juli-september per 0630. F g år: avser obetalda förfallna avgifter för juli 2021.

Not 22: Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23: Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	42 943 600	42 943 600
	42 943 600	42 943 600

Not 24: 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.

Not 25: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Underskrifter

Uppsala den 24 november 2022

Håkan Ahl
Styrelseordförande

Anders Olsgårde
Vice styrelseordförande

Torgny Fagrell
Kassör

Christoffer Wiig
Sekreterare

Ljudmila Jonson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2022

Isabella Rümmer
*Auktoriserad revisor,
Revisorhuset i Uppsala*

Kristin 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-12-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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. 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, 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 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 2021-07-01 - 2022-06-30 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala

Revisorshuset i Uppsala AB

Isabella Rümmer
Auktoriserad revisor

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor

