



Brf Byggmästaren

Årsredovisning 2022/2023

Styrelsen för Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 2023-03-22.

Årets resultat uppgår till en förlust om 1 315 383 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 571 175 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet en vinst med 255 792 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 mätstandard som gällde när husen byggdes. Om lägenheterna skulle mätas mot den moderna standarden skulle de flesta bli lite större än vad som anges.

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
Tomtare	24 159 m ²

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.

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. Elförbrukningen 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 abonn.
El, förbrukning	rörligt	egna abonn.

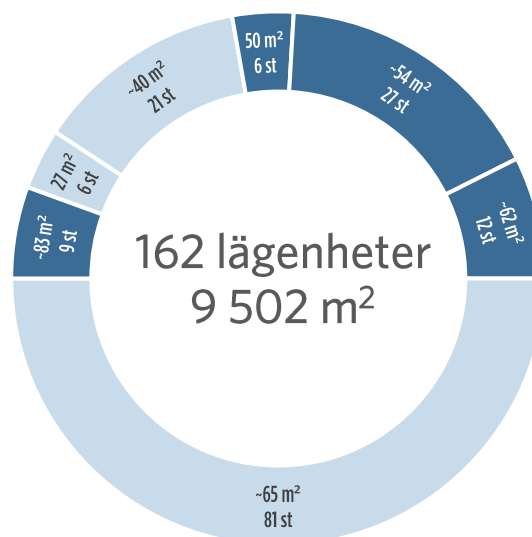
Gemensamma utrymmen

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 är 400 kr/mån eller 375 kr/mån beroende på om den har elstolpe eller inte. Garagehyran ligger mellan 760 kr/mån och 840 kr/mån beroende på storlek. Plats i MC-garage kostar 275 kr/mån och en hylla för däckförvaring kostar 30 kr/mån.



Försäkring

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

Energi och miljö

I den senaste energideklarationen (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. Med solpaneler är det troligt att vi kan gå ner ytterligare en energiklass.

2021 utfördes obligatorisk ventilationskontroll och radonmätning i bostäderna. Kompletterande radonmätningar kommer utföras vintersäsongen 23/24.

Förtroendevalda

Styrelsen

Efter stämman den 2022-12-18 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandat till
Håkan Ahl	Ordförande	2024
Christoffer Wiig	Vice ordf & sekreterare	2023
Torgny Fagrell	Ledamot & kassör	2024
Carin Kjellner	Ledamot	2024
Ljudmila Jonsson	Ledamot	2023

Namn	Uppdrag	Mandat till
Roy Nilsson	Suppleant	2023
Erik Danielson	Suppleant	2023
Daniel Modin	Suppleant	2023

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
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Kristin Sehlstedt	Föreningsrevisor
Carina Fröling	Föreningsrevisor, suppleant

Namn	Uppdrag
Alfred Kihlberg	Valberedning, sammankallande
Estrid Olsson	Valberedning

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och ytterligare arbetsmöten om bl a solceller, lås, underhåll, budget och avtal. Utöver det träffar styrelsemedlemmar regelbundet leverantörer, fastighetsskötare och hantverkare. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 2022-12-18 och en extrastämma hölls den 2023-02-13.

Valberedningen har haft personliga möten med alla i styrelsen och har aktivt försökt rekrytera nya medlemmar.

Arvoden

Stämman har beslutat att de åtta styrelseledamöterna och -suppleanterna får 145 656 kr i arvode som fördelas lika efter närvaro på ordinarie styrelsesammanträden. Övriga förtroendevalda får ett fast arvode på 2 550 kr.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den sänktes med 11% för bostadsrättslägenheterna. De senaste fem åren har konsumentprisindex ökat med drygt 20% men månadsavgifterna i Brf Byggmästaren har inte höjts under samma period. För att kompensera för högre inflation, räntor och elpris räknar styrelsen med att från och med sommaren 2024 börja höja avgifterna med några enstaka procent varje år.

Intäkter från lokal- och garagehyror utgör 5,6% (7,0%) av föreningens nettoomsättning och intäkter från parkeringsplatser ytterligare 1,8% (3,3%). Minskningen beror på tidigare hyressänkningar som nu är återställda men den fulla effekten syns först nästa år. De nya hyresavtalen har en automatisk höjning med 3% årligen.

Nettoomsättningen förändrades med +2,0% (-1,4%), främst på grund av ökade intäkter för elförsäljningen till medlemmarna.

Räntesatsen på våra lån som haft villkorsändring har mångdubblats. För det största lånet på 21,6 mkr gick räntan från 0,79% till 4,34%. Det näst största lånet på 12,6 mkr är bundet i två år till på 0,99%. Styrelsen har valt att inte binda några lån i det här läget. Lånen som löper ut omvandlas till 90-dagarsränta i stället.

Det negativa resultatet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden och underhåll. De senaste åren har investeringar gjorts som syftar till att minska energikostnaderna (t ex bergvärme, värmeåtervinning på ventilationen, energisnåla maskiner och belysning) och installationen av solceller är ett steg i samma riktning. De höjda hyrorna för lokaler, parkering och garage kommer ge en positiv effekt på framtida resultat.

Solceller

På stämman togs beslut om att ge styrelsen i uppdrag att utreda en eventuell solcellsinstallation på taket till huset på Apelgatan, och om det visade sig vara lönsamt, gå vidare. Styrelsen kontaktade drygt 30 leverantörer, fick in offerter från åtta, träffade fyra på plats, och valde att fortsätta förhandlingen med tre. En leverantör är nu vald som styrelsen tagit beslut om att teckna avtal med.

Solceller med en total effekt på 97 kWp kommer installeras vilket beräknas ge 2,6 GWh energi under dess livslängd. Vi kommer använda 92% av den energin själva och sälja enbart 8% under de soligaste sommar dagarna.

För att maximera antalet solceller som får plats på taket så har installationer (avloppsavlutningar, takluckor, gångbryggor) flyttats från den södra sidan till den norra. Vidare kommer huset på Apelgatan anslutas med en ny huvudledning till elskåpet utanför Årstagatan. En kraftkabel kommer dras från källaren upp till vinden, innanför träpanelen mellan balkongerna på Apelgatan 14. Anläggningen beräknas vara i drift till solsäsongen 2024.

Solcellsanläggningen väntas återbetala sig på 8 till 10 år. För att finansiera investeringen har styrelsen beslutat att under hösten ta ett nytt lån på 2 mkr, vilket det finns utrymme för utan att behöva ta ut nya pantbrev.

Revisorsbyte

Då föregående revisor avsåg sitt uppdrag beslutade extrastämman den 13/2 att välja revisionsbolaget Ernst & Young AB som extern revisor. Styrelsen tecknade därefter ett uppdragsbrev med dem.

Stadgeändring

En motion om en stadgeändring bifölls av både den ordinarie stämman i december och extrastämman i februari. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket den 22/3 och har följande ändring jämfört med de tidigare:

§ 20. Övriga avgifter

Vid uthyrning av föreningens lokaler och garage, parkeringsplatser, extra förrådsutrymme och dylikt ska hyran vara skäligen (marknadshyra). Det är den hyra eller avgift vid hyrestidens utgång kan antas betingade på öppna marknaden, i jämförelse med hyran för liknande lokaler och arrenden på orten.

Låsbyte

Föreningen bytte ut över 500 lås i dörrar till både allmänna utrymmen och lägenheterna. Utöver det installerades elektroniska läsare vid entréerna och ett par andra ställen. Soprummet fick också en automatisk dörröppnare. Förutom att de gamla mekaniska låsen var slitna och inte längre var kopieringsskyddade, är fördelen med de nya att förlorade nycklar kan spärras och behörigheter kan ändras när nya behov uppstår. För de boende finns nu också möjligheten att ge ut PIN-kod till besökare eller öppna porten från mobilen. De som hyr garage kan nu öppna det med lägenhetsnyckeln. Om vi så önskar är systemet förberett för att via en app boka t ex tvättstugor eller föreningslokalen.

Energibesparingar

För värme och varmvatten förbrukade fastigheten 392 MWh (380 MWh) el under året. Föreningen sålde 222 MWh (245 MWh) el vidare till de boende till självkostnadspris. Förbrukningen av fastighetsel (belysning, tvättstugor, mm) har inte kunnat beräknas det här året p g a tidigare mätfel hos Vattenfall Eldistribution. Under ett år förbrukas 10 000 m³ vatten, varav knappt hälften är varmvatten.

De höga elpriserna gjorde att styrelsen fokuserade på besparingsåtgärder för att få ner kostnaderna för elförbrukningen. I torkrummen byttes de gamla ineffektiva värmeblåsar ut mot avfuktare med värmepump som bara drar hälften så mycket el. De tvättmaskiner som var förberedda för det anslöts mot varmvattnet i stället för att de själva värmer upp kallvattnet. Det är tre gånger mer lönsamt att producera varmvatten med bergvärme i undercentralen jämfört med i en tvättmaskin. En äldre tvättmaskin byttes också ut till en modern energisnål variant. Torktummlarna lämnades utan åtgärd eftersom de fortfarande är i gott skick, men när de väl är dags att bytas ut kommer de ersättas med moderna värmepumpstumlare.

Vid matkällarna installerades rörelsedetektorer som automatiskt styr belysningen. I klädvårdsutrymmena på Apelgatan byttes äldre lysrör ut mot energisnål LED-belysning, även de känner av om någon är i lokalen eller inte. Styrelsen tog också beslut om att byta ut glödlamporna i källararmaturerna till LED, men det är inte genomfört ännu.

Rättstvister och sanktionsavgift

Föreningen är part i två rättstvister som ännu inte är avslutade. Den ena gäller en garagehyresgäst som anser att hyran för garaget är oskälig och har anmält föreningen till Hyresnämnden. Den andra gäller ett bolag som lämnat in en stämning i Tingsrätten angående en faktura som föreningen bestrider. Ingen av tvisterna kommer ha någon betydande inverkan på föreningens ekonomi, oavsett utfall.

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om en sanktionsavgift på 549 937 kr för att föreningens totalentreprenör påbörjade arbetet med värmeväxlare för ventilationen utan att kommunen givit startbesked.

Medlemsinformation

Den 2022-07-01 hade föreningen 214 medlemmar och den 2023-06-30 var det 221 medlemmar. Under verksamhetsårets har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (19 föregående år).

Underhåll och reparationer

Inom den kommande tioårsperioden räknar styrelsen med att de horisontella stammarna under källargolven kommer behöva bytas eller infodras (relining). Andra större åtgärder i underhållsplanen är dränering av grund, installation av elbilsaddare och diverse måleriarbeten.

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering	2019	Elrenovering, BR-lokal
1999	Badrums- och stamrenovering		Stamrenovering, BR-lokaler
	Elrenovering, lägenheter och allmänna utrymmen		Ny bergvärmecentral och FTX-ventilation
2001	Säkerhetsdörrar i lgh	2020	Byte av alla stam- och radiatorventiler
2003	Byte till treglas aluminiumfönster		Fasad och vindsbelysning
2008	Balkongrenovering, plattor, räcken, målning	2021	OVK-besiktning
	Utomhusbelysning		Radonmätning
2009	Målning av trapphus	2022	Balkongmålning
2012	Målning garageportar		Energideklaration
2015	Utökad utomhusbelysning		Nya skyltfönster i BR-lokal
	Individuell elmätning för lgh		Energisnål belysning
	Takrenovering	2023	Nytt låssystem
2018	Brytskydd på ytterdörrar		Stamspolning
	Målning källarfönster		Energisnåla torkaggregat och tvättmaskiner
	Värmepump och ventilation, BR-lokaler		Renovering av trädgårdsförrådet

Avtal

Nytt avtal tecknades med Ernst & Young och engagemanget med Certego utökades med ett serviceavtal.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående år avsattes 1,14 mkr vilket var ett estimat på det Vattenfall inte fakturerat föreningen p g a felaktig mätning i deras utrustning. Felet har åtgärdats och de har nu retroaktivt fakturerat föreningen 2,66 mkr för elförbrukningen från juli 2021 till september 2022. Föreningen har också blivit ålagda att betala 549 937 kr i byggsanktionsavgift p g a att entreprenören påbörjade ventilationsombyggnad utan att ha erhållit ett startbesked från Plan- och byggnadsnämnden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att teckna avtal med en leverantör av solceller för installation på taket vid Apelgatan 4-16. För att finansiera investeringen lånar föreningen 2 000 000 kr med utbetalning 2023-10-25. Skatteverket biföll föreningens ansökan om elstöd för 771 325 kWh och 385 662 kr utbetalades 2023-07-20.

Brev från trädgårdsgruppen

Roligt att så många utnyttjar vår fina trädgård!

Trädgårdsgruppen har under året träffats för planering ungefär 4 ggr. Vi fortsätter att använda *WhatsApp* för spontana träffar i trädgården. Trädgårdsgruppen har under året även vuxit med flera medlemmar vilket är kul! Att vara med i trädgårdsgruppen ska inte generera i något tvång utan medlemmarna deltar när tid och lust finns. Hör av dig till någon av oss om du är intresserad att komma med.

Trädgårdsgruppen har nu en egen lokal med ingång från gården vid Apelgatan 6.

Förutom blommor som vi planterar i våra krukor så odlas även ätbara grödor i pallkragarna inne på gården bl a rabarber, jordgubbar, blåbär, åkerbär och örter som alla får ta av. Vi har även köpt in flera krukor som vi placerat på gården. Krukorna bidrar med grönska, men vi hoppas även att hastigheten minskar på trafiken på gården främst på Apelgatan i och med dess placering där. Föreningsmedlemmar har bidragit med vårlökar som vi planterat, vi har även fått krukor som vi planterat blommor i. Vi har även föreningsmedlemmar som bidrar med trivsel och sina tjänster på olika sätt, allt ifrån renovering av våra trädgårdsmöbler till att hissa flaggan. Tack till alla som bidrar till en grön och trivsamt gård!

Traditionen med att pynta gården med islyktor och påskvippor fortsätter.

Nya träd kommer planteras för att ersätta de träd som tagits bort då vi måste följa Länsstyrelsen beslut om att återplantera träd utefter gatan då de räknas som biotopskyddade och det då räknas som alléer. Arboristens arbete fortsätter med att se över föreningens träd, vilket bland annat innebär att rensa bort grenar som skymmer sikt och nyplantering av träd som måste ersättas.

Kullen som vi anlade 2020 för att göra till en plats för insekter, har även i sommar varit översållad med blommor (se omslagsbilden).

På brf hemsida/trädgård är vi aktiva och berättar om vad som händer i trädgården och tar gärna emot tips på vad vi kan förbättra för att göra trädgården trevligare.

Vi välkomnar gärna fler som vill vara med!

Flerårsöversikt

Förklaringar till och beräkningsgrunder för nyckeltalen finns i not 18 på sidan 21.

Nyckeltal		22/23	21/22	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	tkr	8 050	7 894	7 994	7 570	7 427	7 132	7 056	6 848	6 577	6 396
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 315	-781	-2 337	780	-1 530	489	924	-3 650	-908	490
Kassaflöde	tkr	-372	1 252								
Årsavgift per kvm [Ⓐ]	kr/m ²	609	609	609	609	666	654	644	635	622	602
Hysesintäkter per kvm [Ⓐ]	kr/m ²	59	75	82	74	36	33	33	33	32	34
Räntekostnader per kvm [Ⓐ]	kr/m ²	43	37	40	26	25	25	43	47	55	69
Räntekänslighet	-	5,0	5,0	5,0	5,5	3,0	3,5	3,7	4,1	4,4	3,4
Skuldsättning per kvm [Ⓑ]	kr/m ²	3 464	3 365	3 394	3 576	1 896	2 159	2 210	2 413	2 472	1 876
Sparande per kvm [Ⓑ]	kr/m ²	22	61	-92	148	-50	123	175	-217	18	128
Driftskostnader per kvm [Ⓑ]	kr/m ²	502	402	383	396	333	329	275	256	221	248
Energikostnader per kvm [Ⓑ]	kr/m ²	139	146	119	136	151	160	149	156	137	138
Likviditet [Ⓒ]	%	17	22	231	345	88	273	269	265	313	121

Ⓐ 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).

Ⓒ För 22/23 och 21/22 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	531 900	1 156 885	-7 498 054	-781 307	-6 590 576
Reservering underhållsfond 2023		1 600 000	-1 600 000		0
lanspråktagande underhållsfond 2023		-2 190 000	2 190 000		0
Disposition av föregående års resultat			-781 307	781 307	0
Årets resultat				-1 315 383	-1 315 383
Belopp vid årets utgångs	531 900	566 885	-7 689 361	-1 315 383	-7 905 959

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-7 689 360
Årets förlust	-1 315 384
	-9 004 744

behandlas så att

I ny räkning överföres	-9 004 744
	-9 004 744

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 049 647	7 894 078
		8 049 647	7 894 078
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 289 323	-6 232 505
Övriga externa kostnader	4	-883 125	-396 468
Personalkostnader	5	-196 081	-180 634
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella	6	-1 571 175	-1 495 156
		-8 939 704	-8 304 763
Rörelseresultat		-890 057	-410 685
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-425 862	-370 882
		-425 327	-370 621
Resultat efter finansiella poster		-1 315 384	-781 306
Resultat före skatt		-1 315 384	-781 306
Årets resultat		-1 315 384	-781 307

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 526 818	29 725 637
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 413 853	878 272
		32 940 671	30 603 909
Summa anläggningstillgångar		32 940 671	30 603 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar [Ⓓ]		1 286 878	1 318 243
Övriga fordringar	10	68 476	28 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	391 773	359 490
		1 747 127	1 706 400
Kassa och bank [Ⓔ]		4 028 358	4 400 727
Summa omsättningstillgångar		5 775 485	6 107 127
SUMMA TILLGÅNGAR		38 716 156	36 711 036

Ⓓ Avser obetalda kvartalsavier perioden juli-september per 0630.

Ⓔ Avser Företagskonto och Penningmarknadskonto hos Swedbank.

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		566 885	1 156 885
		1 098 785	1 688 785
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 689 360	-7 498 054
Årets resultat		-1 315 384	-781 307
		-9 004 744	-8 279 361
Summa eget kapital		-7 905 959	-6 590 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 584 000	15 381 516
Summa långfristiga skulder		12 584 000	15 381 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	27 887 866	23 930 755
Förskott från kunder		0	1 451
Leverantörsskulder		3 302 769	641 366
Aktuella skatteskulder	13	26 057	14 717
Övriga skulder	14	26 373	29 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 795 050	3 302 597
Summa kortfristiga skulder		34 038 115	27 920 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 716 156	36 711 036

Kassaflödesanalys

	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 315 384	-781 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 571 175	1 495 156
Betald skatt	10 947	-6 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	266 738	707 002
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	31 365	-1 317 508
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 700	-137 736
Förändring av leverantörsskulder	2 661 403	350 922
Förändring av kortfristiga skulder	-511 834	2 526 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 375 972	2 128 775
Investeringsverksamheten		
Investeringar byggnad och inventarier	-3 907 937	-536 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 907 937	-536 687
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 481 125	0
Amortering av lån	-321 530	-340 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 159 595	-340 380
Årets kassaflöde	-372 370	1 251 708
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 400 727	3 149 020
Likvida medel vid årets slut	4 028 357	4 400 728

Noter

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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.

Not 2: Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	5 735 016	5 738 307
Årsavgifter lokaler	365 100	365 100
Hyror lokaler	248 120	236 090
Hyror garage	205 204	283 784
Hyror p-platser	142 609	246 450
Hyror och avgiftsbortfall	0	-10 510
Vattenavgifter (F)	239 028	239 028
Elavgifter (G)	664 966	356 166
Bredbands- och tv-avgifter (H)	371 400	371 400
Arrendeavgifter	6 000	6 000
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	68 689	47 961
Faktureringsavgifter, påminnelseavgifter, mm	3 515	3 849
Övriga rörelseintäkter	0	10 454
	8 049 647	7 894 079

Not 3: Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-428 649	-1 538 133
Reparationer	-591 373	-201 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 426	-319 538
Försäkringspremier	-224 989	-223 474
Bredbands- och tv-avgifter (H)	-401 167	-385 962
Radon	0	-4 995
Serviceavtal	-81 121	-64 146
Bevakningskostnader	-19 435	-13 125
Snö- och halkbekämpning	-198 113	-111 572
Förbrukningsinventarier	-87 227	-52 553
Vatten (F)	-431 910	-455 422
El (G)	-2 092 575	-1 851 296
Sophantering och återvinning	-355 740	-291 269
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel och lokalvård	-1 047 598	-719 795
	-6 289 323	-6 232 505

(F) Vatten under not 3 avser både fast avgift, lägenhetsavgift och förbrukningsavgift. Lägenhetsavgiften debiteras på varje bostadsrätt och framgår av Vattenavgifter under not 2 (239 028 kr).

(G) El under not 3 avser fastighetsel plus el som föreningen m h a individuell mätning säljer vidare till 162 bostadsrättslägenheter och tio hyreslokaler. Intäkten för elförsäljningen framgår av Elavgifter under not 2 (664 966 kr). Skillnaden är el som används till fastighetens drift (2 092 575 kr - 665 966 kr = 1 427 609 kr för 2022/2023).

(H) Kabel-tv från Tele 2 och bredband från Bahnhof. 371 400 kr debiteras bostadsrätterna.

Not 7: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-425 144	-370 882
Räntekostnader leverantörsskulder	-718	0
	-425 862	-370 882

Not 8: Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	50 744 496	42 963 809
Inköp [Ⓛ]	164 375	7 780 687
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 908 871	50 744 496
Ingående avskrivningar	-21 018 859	-19 661 144
Årets avskrivningar	-1 363 194	-1 357 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 382 053	-21 018 859
Utgående redovisat värde	28 526 818	29 725 637
Taxeringsvärden byggnader	95 551 000	95 551 000
Taxeringsvärden mark	56 795 000	56 795 000
	152 346 000	152 346 000
Bokfört värde, byggnader	26 904 818	28 103 637
Bokfört värde, mark	1 622 000	1 622 000
	28 526 818	29 725 637

[Ⓛ] Avser skyltfönster till BR-lokal

Bokfört värde förbättringar 19 339 468 (f g år 20 274 041)

Bokfört värde markanläggningar 226 615 (f g år 251 795)

Bokfört värde markinventarier 28 140 (f g år 32 160)

Bokfört värde installation byggnad 7 310 595 (f g år 7 545 641)

Not 9: Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 942 742	1 942 742
Inköp [Ⓜ]	3 743 562	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 686 304	1 942 742
Ingående avskrivningar	-1 064 470	-927 029
Årets avskrivningar	-207 981	-137 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 272 451	-1 064 470
Utgående redovisat värde	4 413 853	878 272

[Ⓜ] Avser inköp av låssystem, torkrumsaggregat, tvättmaskin, lagerhyllor.

Not 10: Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	29 060	28 667
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	39 416	0
	68 476	28 667

Not 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	239 940	224 989
Förutbetalda kabel-tv-avgift, bredband	102 738	97 039
Förutbetalda serviceavgifter	44 370	37 462
Förutbetalda föreningsavgifter	4 725	0
	391 773	359 490

Not 12: Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank	1,230%	2022-11-25	0	2 259 375
Stadshypotek	0,790%	2023-06-30	0	21 601 000
Stadshypotek [Ⓝ]	4,190%	2023-08-29	3 489 350	0
Stadshypotek [Ⓝ]	4,340%	2023-10-02	21 601 000	0
Swedbank	1,580%	2023-10-25	2 797 516	2 867 896
Stadshypotek	0,990%	2025-06-01	12 584 000	12 584 000
	3.095% [Ⓞ]		40 471 866	39 312 271

Kortfristig del av långfristig skuld [Ⓟ]	27 887 866	23 930 755
---	------------	------------

[Ⓝ] Lån med 90 dagars bindningstid.

[Ⓞ] Viktad genomsnittsränta (0.94% föregående år)

[Ⓟ] Avser amortering och lån med villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen.

Not 13: Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	330 878	319 538
Debiterad preliminärskatt	-304 821	-304 821
	26 057	14 717

Not 14: Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	19 321	22 158
Oidentifierade inbetalningar	7 052	7 052
	26 373	29 210

Not 15: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	30 458	18 544
Upplupna elkostnader	54 095	1 142 145
Upplupna revisionsarvoden	50 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	74 285	74 285
Upplupna sociala avgifter	23 340	23 340
Upplupna reparation- och underhållskostnader	28 236	6 513
Upplupna förvaltararvoden	23 024	56 391
Upplupen kostnad tillsynsavgift	549 937	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 961 675	1 955 878
	2 795 050	3 302 596

Not 16: Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17: Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar [Ⓜ]	42 943 600	42 943 600
	42 943 600	42 943 600

[Ⓜ] Swedbank har ett pantbrev på 5 087 100 kr. De övriga tolv innehas av Stadshypotek.

Not 18: Förklaring av nyckeltal och beräkningsgrunder

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassaflöde

Föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret.

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna). Utöver årsavgifterna sker separat debitering av tv- och bredbandsabonnemang, fast vattenavgift och elmätaravgift. Dessa poster är inte medräknade i nyckeltalet.

Hyresintäkter per kvm

Intäkter för hyreslokaler, garage och parkeringsplatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna).

Räntekostnader per kvm

Räntekostnad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna).

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (banklån) i förhållande till årsavgifter för bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med en procentenhet motsvarar.

Skuldsättning per kvm

Föreningens räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter upplåten med både bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna) och hyresrätt (LOA för hyreslokaler och garage).

Sparande per kvm

Summan av resultat, avskrivningar och planerat underhåll per kvadratmeter upplåten med både bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna) och hyresrätt (LOA för hyreslokaler och garage).

Driftkostnader per kvm

Med driftkostnader avses värme, el, vatten, renhållning/sophämtning, försäkring, administration, fastighetsskötsel och städning samt övriga driftkostnader, men inte underhåll. Driftkostnader anges med brutobelopp, det vill säga exklusive effekt av utdebitering av driftkostnader som el, vattenavgift och bredband.

Energikostnad per kvm

Kostnader för uppvärmning, fastighetsel och vatten per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA och LOA för bostadsrättslokalerna). El som förbrukas av lägenheterna och de större hyreslokalerna vidarefaktureras och är inte inkluderade. Bostadsrättslokalerna har egna elabonnemang och är inte heller medräknade.

Likviditet

Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

Elektroniska underskrifter

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

Den dag som framgår av våra respektive elektroniska underskrifter:

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

Håkan Ahl
Styrelseordförande

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Christoffer Wiig
Vice styrelseordförande/sekreterare

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor

Torgny Fagrell
Kassör

Carin Kjellner
Styrelseledamot

Ljudmila Jonson
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 år 2021-07-01 - 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 december 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor