

Brf Byggmästaren

Årsredovisning 2024/2025



Styrelsen för Brf Byggmästaren med organisationsnummer 717600-2892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat uppgår till en förlust om 503 123 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 996 831 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet en vinst med 1 493 708 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

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

Bostadsrättslägenheter och -lokaler

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

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

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

Årsavgifter

Årsavgifterna baseras på andelstalet med undantag för vissa kostnader där föreningen blir debiterad för antalet lägenheter eller där individuell mätning kan göras. Årsavgiften höjdes med 5% den 2025-07-01 och styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning på 5% den 2026-01-01.

	BR-lägenheter	BR-lokaler	Hyreslokaler	Garage
Värme	ingår i avgiften	ingår i avgiften	ingår i hyran	ingår i hyran
Vatten	182 kr/mån/lgh	182 kr resp 546 kr	ingår i hyran	ingår i hyran
Kabel-tv och bredband	210 kr/mån/lgh	90 kr/mån (ej tv)	olika	saknas
El, fast avgift	34 kr/mån/lgh	egna abonnemang	ingår i hyran	ingår i hyran
El, förbrukning	rörligt	egna abonnemang	olika	ingår i hyran

Värme från vattenburna radiatorer ingår i årsavgiften. För vatten debiteras en obligatorisk avgift på 2 184 kr/år/lgh oavsett förbrukad volym. Avgiften för kabel-tv (Tele 2 TV Silver) och en bredbandsuppkoppling från Bahnhof om 1 000 Mbit/s är 2 520 kr/år/lgh. Elförbrukningen mäts individuellt och debiteras kvartalsvis i efterskott. Energipriset är baserat på spotpriset på den nordiska elbörsen plus föreningens kostnader. En fast elmätaravgift för IMD tillkommer med 408 kr/år/lgh. De två BR-lokalerna har en annan beräkning av VA-avgiften, kabel-tv ingår inte och de har egna elabonnemang.

Hyreslokaler

I källarplan finns lokaler och förråd som hyrs ut till både medlemmar och externa hyresgäster. Garagen hyrs bara ut till medlemmar.

Hyreslokal	Total area	Antal	Uthyrda 2025-06-30	Årshyra i genomsnitt 2025-06-30
Lokal med fönster, ytterdörr och WC	388 m ²	7	7	660 kr/m ²
Lokal med fönster och ytterdörr	125 m ²	3	3	500 kr/m ²
Lokal med ingång via källarkorridor	198 m ²	17	17	335 kr/m ²
Garage	753 m ²	38	38	499 kr/m ²
Garageplats för motorcykel	12 m ²	2	0	0 kr/m ²
Kallförråd	24 m ²	2	2	515 kr/m ²
Summa	1 500 m ²	69	67	520 kr/m ²

Parkering och garage

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

Hyran för en parkeringsplats är 412 kr/mån eller 386 kr/mån beroende på om den har motorvärmaruttag eller inte. Garagehyran ligger mellan 783 kr/mån och 865 kr/mån beroende på storlek. Plats i MC-garage kostar 283 kr/mån och en hylla för däckförvaring kostar 31 kr/mån.

Tre gemensamma semisnabbladdare (typ 2, 22 kW, 32A trefas) finns på gaveln vid Årstagatan 45. Efter registrering kan de boende ladda för 3,00 kr/kWh inklusive moms som debiteras på månadsavierna. Vid avslutad laddning parkeras bilen på den ordinarie parkeringsplatsen igen.

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

Gemensamma utrymmen

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

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

Värme och ventilation

I undercentralen finns bergvärmepumpar som förser fastigheten med värme till radiatorerna och varmvatten till kök och badrum. En elvärmepanna kompletterar bergvärmerna under kalla vinterdagar.

Husen har fläktstyrd till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX). Från ventilationsaggregaten på vindarna förses lägenheterna med filtrerad friskluft via trapphusen och in i hallen.

Energi

Hustaket på Apelgatan är fyllt med två rader av solpaneler med en topeffekt på totalt 90 kW. Under ett verksamhetsår producerar anläggningen ungefär 100 MWh.

I energideklarationen från 2022, då solcellerna inte var installerade, fick föreningen energiklassningen D i och med ett primärenergital om 81 kWh/m² och år. Beräkningar visar att det är sannolikt att fastighetens klassning kommer förbättras till C (ett primärenergital under 75 kWh/m²).

Återvinning

Brf Byggmästaren har en fastighetsnära insamling av restavfall, matavfall, tidningar, plast-, pappers-, metall- och glasförpackningar. Sophuset är placerat inne på gården.

Försäkring

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

Lås

Fastigheten har digitala nycklar där behörigheter kan ändras efter behov och förlorade nycklar snabbt kan spärras. Entréerna till trapphusen är utrustade med elektroniska läsare som öppnas genom att nyckeln blippas, den personliga PIN-koden matas in eller att den boende öppnar genom en app på telefonen. Vid överlåtelse lämnas nycklar in och hämtas ut hos Certego på Fyrislundsgatan.

Förtroendevalda

Styrelsen

Den ordinarie föreningsstämman den 2024-11-24 valde följande styrelsesammansättning:

Namn	Uppdrag	Mandat till	Namn	Uppdrag	Mandat till
Håkan Ahl	Ordförande	2026	Roy Nilsson	Suppleant	2025
Torgny Fagrell	Ledamot & kassör	2026	Anita Thorsén	Suppleant	2025
Carin Kjellner	Ledamot & sekreterare	2025	Nathaly Modin	Suppleant	2025
Ljudmila Jonsson	Ledamot	2025	Simon Garshasebi	Suppleant	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Fakturor attesteras av Fagrell och Nilsson tillsammans.

Revisorer och valberedning

Revisorerna och valberedningen har mandat till nästa ordinarie föreningsstämma.

Namn	Uppdrag	Namn	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Thomas Almström	Valberedning, sammankallande
Kristin Sehlstedt	Föreningsrevisor	Marcus Marklund	Valberedning
Carina Fröling	Föreningsrevisor, suppleant	Estrid Olsson	Valberedning (avgick under året)

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten, ett extra styrelsemöte, ett konstituerande möte och flera arbetsmöten. Styrelsen har också representerat föreningen i tingsrätten och hyresnämnden och inför dessa haft förberedande möten. Ledamöterna har löpande kontakter med förvaltare, fastighetsskötare, leverantörer och mäklare.

Arvoden

Stämman har beslutat att styrelsen får ett arvode på 2,6 prisbasbelopp (152 620 kr) som fördelas efter närvaro på styrelsesammanträden och arbetsmöten samt ett mindre fast arvode för ordförande, kassör och sekreterare. Föreningsrevisor, revisionssuppleant och medlemmar i valberedningen får ett individuellt arvode på 5% av prisbasbeloppet (2 935 kr). Beloppen är exklusive sociala avgifter.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi

Brf Byggmästarens omsättning ökade till 8 867 189 kr för verksamhetsåret (+2.8% jämfört med föregående år). Hyresintäkterna från parkering, garage och lokaler ökade med 190 402 kr (+22.9%). Räntekostnaden för fastighetslånen minskade med 363 427 kr (-25,0%) på grund av lägre räntor.

Bindningstiderna på föreningens lån har förändrats under året. Den viktade genomsnittsräntan sjönk från 3,15% till 2,85%.

- 2024-07-25 bands räntan för lånet på 8 200 000 kr till 2 år (3,19%).
- 101 000 kr amorterades av på lånet på 21 601 000 kr och delades sedan i två delar. 2024-09-30 bands räntan för 10 000 000 kr till 1 år (2,82%) och för 11 500 000 kr bands på 4 år (2,60%).
- 2025-06-01 bands räntan för lånet på 12 584 000 kr till 4 år (2,88%).

Styrelsen har beslutat att låna 4 500 000 kr den 2025-09-30 och beroende på bankens erbjudande vid det tillfället kommer räntan bindas till 2 eller 5 år. Lånet skall finansiera en eventuell ombyggnad av ventilationssystemet och rörinfodring av avloppsstammarna i huset på Årstagatan 27-35.

Ventilation

Den obligatoriska ventilationskontrollen som utfördes under vintern blev inte godkänd och kommer kräva ombyggnad. Två alternativa lösningar har tagits fram av en konsult och vi väntar på startbesked från Uppsala kommun innan vi kan gå vidare.

Rättstvister

I en av föreningens lägenheter klagade grannarna på återkommande och långvariga störningar. Efter en tvist i Uppsala Tingsrätt tecknades ett förlikningsavtal. Medlemmarna har nu flyttat och ersatt föreningen med 104 975 kr.

Under räkenskapsåret har föreningen tagit ytterligare ett störningsärende till tingsrätten. Även där har medlemmarna accepterat frivillig avflyttning och kommer ersätta föreningen med 131 000 kr för advokat- och rättegångskostnader.

Två medlingsärenden i Hyresnämnden avslutades under det gångna räkenskapsåret. För den ena hyreslokalen valde hyresgästen att acceptera föreningens villkor och för den andra valde hyresgästen att i stället flytta ut.

Underhåll och reparationer

Efter att leverantören av solcellsanläggningen åtgärdat anmärkningar från den första besiktningen blev entreprenaden godkänd på slutbesiktningen den 2025-03-14. Garantitiden för entreprenaden gäller i fem år och produktgarantin för solcellsmodulerna i 15 år.

Det största projektet under verksamhetsåret har varit att byta ut alla belysningsarmaturer i trapphus, utanför portarna och i tvättstugorna. Våra tidigare armaturer använde kompaktlysrör och enligt EU-direktiv har dessa fasats ut och går inte längre att köpa. Den nya belysningen förbrukar mindre energi och ökar tryggheten i trapphusen eftersom det aldrig blir helt mörkt.

En källarlokal rustades upp och fick toalett och kök. Lokalen är nu uthyrd.

Relining/rörinfodring av avloppen i huset på Årstagatan 27-35 påbörjas i september 2025.

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

2019	Ny bergvärmecentral och FTX-ventilation
2020	Byte av alla stam- och radiatorventiler, fasadbelysning
2021	OVK-besiktning, radonmätning
2022	Balkongmålning, energideklARATION
2023	Nytt låssystem, energisnåla maskiner i tvättstugor
2024	Solceller, elbilsaddare
2025	Byte av belysningsarmaturer i trapphus och entréer

Avtal

Serviceavtalet med Enexergi är uppsagt och kommer omförhandlas under hösten 2025. Anbud kommer tas in från både nuvarande och annan leverantör.

Omfattningen av fastighetsskötsel och lokalvård kommer omförhandlas med Sweax under hösten 2025.

För kabel-tv och bredbandsanslutning har styrelsen fått offerter från Bahnhof och Tele 2 med lägre kostnad och bättre villkor. Dessa avtal förhandlas under september 2025.

Leverantör	Tjänst	Avtalstid
Bahnhof	Gruppanslutet bredband	2026-03-25
Certego	Nyckelservice, serviceavtal	tills vidare
Enexergi (Assemblin)	Service- och supportavtal för värme och ventilation	2026-07-31
Enwa Water Technology	Service av reningsfilter till värmesystemet	tills vidare
Ernst & Young AB	Revision	till nästa föreningsstämma
Infometric	Serviceavtal för individuell elmätning av lägenheter, lokaler, elbilsaddare	2025-12-31
Inkasso Marginalen	Inkassotjänster	tills vidare
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	2026-06-30
Securitas	Parkeringsövervakning	2027-01-01
Sweax	Ekonomisk och administrativ förvaltning	2026-06-30
Sweax	Fastighetsskötsel och snöröjning	2026-03-31
Sweax	Lokalvård	2026-12-31
Tele 2	Gruppanslutning av paket "TV Silver"	2025-09-30
Upplands Tvätt & Kylservice	Underhållsservice för tvätt- och torkmaskiner	2026-05-30
Uppsala Vatten och Avfall	Avfallshantering, vatten och avlopp	tills vidare
Vattenfall	Elhandel	tills vidare
Vattenfall Eldistribution	Elnät	tills vidare

Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret utgång hade föreningen 215 medlemmar (215 föregående år) och 21 överlåtelse av bostadsrätter hade skett (11 föregående år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att utöka föreningens fastighetsinteckning och låna 4 500 000 kr den 2025-09-30. Lånet skall finansiera en eventuell ombyggnad av ventilationssystemet och rörinfodring av avloppsstammarna i huset på Årstagatan 27-35.

Flerårsöversikt

Nyckeltal [Ⓐ]		24/25	23/24	22/23	21/22	20/21	19/20	18/19	17/18
Nettoomsättning	tkr	8 867	8 626	8 050	7 894	7 994	7 570	7 427	7 132
Resultat efter finansiella poster	tkr	-503	-709	-1 315	-781	-2 337	780	-1 530	489
Kassaflöde	tkr	-195	-2 526	-372	1 252				
Årsavgift per kvm bostadsrätt [Ⓑ]	kr/m ²	749	718	736	706	710	654	699	673
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna [Ⓑ]	%	85	83	92	90	89	87	94	95
Hyrornas andel av rörelseintäkterna	%	12	10	7	10	10	10	5	5
Räntekostnader per kvm bostadsrätt	kr/m ²	109	142	43	37	40	26	25	25
Räntekänslighet [Ⓑ]	%	5,6	5,9	5,5	5,6	5,6	6,4	3,2	3,7
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr/m ²	4 220	4 230	4 040	3 924	3 958	4 170	2 211	2 517
Skuldsättning per kvm BR & hyreslokaler	kr/m ²	3 671	3 628	3 464	3 365	3 394	3 576	1 896	2 159
Sparande per kvm BR & hyreslokaler [Ⓒ]	kr/m ²	171	128	106	193	218	172	177	152
Energikostnader per kvm BR & hyreslokaler	kr/m ²	156	90	139	146	119	136	151	160
Likviditet	%	27	8	17	22	231	345	88	273

Ⓐ Förklaringar till och beräkningsgrunder för nyckeltalen finns i not 15 på sidan 20.

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden eller möjlighet att utföra underhåll och reparationer. Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil ekonomi och investeringar som minskar energiförbrukningen fortsätter att bidra till lägre driftskostnader.

Årsavgifterna höjdes med 5% den 2025-07-01 och kommer höjas ytterligare 5% den 2026-01-01. Alla hyresavtal har en klausul om automatisk hyreshöjning med 3% den 1/1 varje kalenderår. För alla fastighetslån har räntorna bundits på 1 till 4 år vilket ger bättre riskspridning och stabiliserar ränteutgifterna.

I och med krav från Bokföringsnämnden kommer föreningen gå över till K3-redovisning den 2026-07-01. Som förberedelse för det tar styrelsen hjälp av teknisk förvaltare från Sweax för att gå igenom anläggningsregistret och upprätta en mer detaljerad underhållsplan än den som använts tidigare. På så sätt kan framtida underhåll uppskattas på ett bättre sätt och årsavgifterna anpassa till en längre horisont.

Ombyggnaden av ventilationssystemet och rörinfodringen av de horisontella avloppsstammarna kommer finansieras med lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	531 900	441 885	-8 879 744	-709 169	-8 615 128
Reservering underhållsfond		2 100 000	-2 100 000		0
Ianspråktagande underhållsfond		-333 694	333 694		0
Disposition av föregående års resultat			-709 169	709 169	0
Årets resultat				-503 123	-503 123
Belopp vid årets utgång	531 900	2 208 191	-11 355 219	-503 123	-9 118 251

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-11 355 219
Årets förlust	-503 123
	-11 858 342

behandlas så att

Årets avsättning enligt underhållsplan	2 100 000
I ny räkning överföres	-13 958 342
	-11 858 342

Resultaträkning

		2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 625 151	8 113 954
Övriga rörelseintäkter [Ⓓ]		242 038	511 949
		8 867 189	8 625 903
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 204 155	-5 294 685
Övriga externa kostnader	4	-874 581	-473 792
Personalkostnader	5	-226 197	-196 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 996 831	-1 946 759
		-8 301 764	-7 912 207
Rörelseresultat		565 425	713 696
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter [Ⓔ]		20 937	30 047
Räntekostnader och liknande resultatposter [Ⓕ]		-1 089 485	-1 452 912
		-1 068 548	-1 422 865
Resultat efter finansiella poster		-503 123	-709 169
Resultat före skatt		-503 123	-709 169
Årets resultat		-503 123	-709 169

Ⓓ Varav 235 975 kr (126 287 kr) är ersättning för advokat- och rättegångskostnader.

Ⓔ Varav 18 742 kr (29 087 kr) är ränteintäkter från företagskonto hos Handelsbanken.

Ⓕ Varav -1 089 428 kr (-1 452 912 kr) är räntekostnader för fastighetslån.

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	28 648 911	29 781 279
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 452 321	4 025 155
		33 101 232	33 806 434
Summa anläggningstillgångar		33 101 232	33 806 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar ⑥		1 500 447	1 400 719
Övriga fordringar	9	194 329	169 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	585 142	456 641
		2 279 918	2 026 535
Kassa och bank ⑦		1 307 512	1 502 045
Summa omsättningstillgångar		3 587 430	3 528 580
SUMMA TILLGÅNGAR		36 688 662	37 335 014

⑥ Avser obetalda kvartalsavier på balansdagen (perioden juli-september).

⑦ Avser företagskonto hos Handelsbanken.

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		2 208 191	441 885
		2 740 091	973 785
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 355 219	-8 879 744
Årets resultat		-503 123	-709 169
		-11 858 342	-9 588 913
Summa eget kapital		-9 118 251	-8 615 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 284 000	0
Summa långfristiga skulder		32 284 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	42 385 000
Leverantörsskulder		764 559	843 800
Aktuella skatteskulder		32 551	31 367
Övriga skulder	12	11 857	10 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 713 946	2 679 309
Summa kortfristiga skulder		13 522 913	45 950 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 688 662	37 335 014

Kassaflödesanalys

	2025-06-30	2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-503 123	-709 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ①	1 996 831	1 946 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 493 708	1 237 590
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-99 728	-113 841
Förändring av kortfristiga fordringar	-153 654	-165 567
Förändring av leverantörsskulder	-79 242	-2 458 968
Förändring av kortfristiga skulder	37 012	-126 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 198 096	-1 626 924
Investeringsverksamheten		
Investeringar byggnad och inventarier	-1 291 629	-2 812 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 291 629	-2 812 522
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 022 554
Amortering av lån	-101 000	-109 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 000	1 913 134
Årets kassaflöde	-194 533	-2 526 312
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 502 045	4 028 358
Likvida medel vid årets slut	1 307 512	1 502 046

① Avser årets avskrivningar.

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
Installation, belysning	20	Standardförbättringar, balkonger	31
Installation, låssystem	10	Standardförbättringar, bergvärmecentral	25
Installation, solceller	25	Standardförbättringar, energibrunnar för BV	100
Inventarier och verktyg	5	Standardförbättringar, fönster	29
Markanläggning, asfalt	20	Standardförbättringar, FTX-ventilation	30
Markinventarier, flaggstång	10	Standardförbättringar, hyreslokaler	30
Laddstationer	10	Standardförbättringar, skyltfönster	30
		Standardförbättringar, stammar	37

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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter bostäder ①	6 023 810	5 806 704
Årsavgifter lokaler ①	383 355	369 664
Hyror lokaler	330 859	259 600
Hyror garage	370 888	304 342
Hyror p-platser	320 142	267 545
Vattenavgifter ②	338 646	276 888
Elavgifter	345 059	351 682
Bredbands- och tv-avgifter	410 400	390 900
Arrendeavgifter	6 000	6 000
Övriga intäkter ③	69 823	77 616
Faktureringsavgifter, påminnelseavgifter, mm	1 725	3 014
Vidarefakturerade kostnader	24 444	0
	8 625 151	8 113 955

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

② Vidaredebiterad anläggningsavgift för föreningens VA-abonnemang.

③ Avser panter, överlåtelser och andrahandsupplåtelser.

Not 3: Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Planerat underhåll	-333 694	-183 052
Löpande reparationer	-308 470	-480 772
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-347 413	-337 519
Försäkringspremier	-267 397	-239 940
Kabel- och digital- TV	-424 056	-416 485
Radon	0	-26 910
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 570	0
Serviceavtal	-220 927	-123 861
Snö- och halkbekämpning	-174 599	-298 192
Förbrukningsinventarier	-76 537	-98 813
Vatten	-590 914	-500 736
El	-1 200 927	-1 183 350
Sophantering och återvinning	-264 369	-324 599
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel och lokalvård	-989 282	-1 080 456
	-5 204 155	-5 294 685

Not 4: Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning (inkl panter och överlåtelser)	-129 743	-123 331
Arvode yrkesrevisor	-100 000	-72 500
Konsultarvoden	-213 225	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 482	-43 503
Kreditupplysningar, inkasso och KFM (ärenden medlemmar)	-745	-2 471
Juristkostnader	-381 619	-200 389
Föreningsavgifter	-9 450	-9 450
Kontorsmaterial	-4 832	-2 145
Telefon och porto	0	-300
Bankkostnader	-9 392	-9 665
Tillsynsavgifter myndighet	-2 093	-10 038
	-874 581	-473 792

Not 5: Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Sammanträdesarvoden (M)	-163 874	-148 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (N)	-22 900	-10 400
	-186 774	-159 000

Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-39 423	-37 971
	-39 423	-37 971

Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader **-226 197** **-196 971**

(M) Avser styrelsen.

(N) Avser valberedningen och föreningsrevisorer.

Not 6: Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning markanläggningar	-25 180	-25 180
Avskrivning markinventarier	-4 020	-4 020
Avskrivning standardförbättringar	-1 104 272	-1 102 004
Avskrivning installationer	-416 009	-485 096
Avskrivning installation byggnad	-342 070	-257 173
Avskrivningar på inventarier och verktyg	-105 280	-73 286
	-1 996 831	-1 946 759

Not 7: Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	53 551 709	50 908 871
Inköp ©	343 174	2 642 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 894 883	53 551 709
Ingående avskrivningar	-23 770 430	-22 382 053
Årets avskrivningar	-1 475 542	-1 388 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 245 972	-23 770 430
Utgående redovisat värde	28 648 911	29 781 279
Taxeringsvärden byggnader	91 082 000	95 551 000
Taxeringsvärden mark	47 800 000	56 795 000
	138 882 000	152 346 000
Bokfört värde, byggnader	27 026 911	28 159 279
Bokfört värde, mark	1 622 000	1 622 000
	28 648 911	29 781 279

- © Årets inköp: solcellsanläggning och förbättringar hyreslokal.
 Bokfört värde förbättringar 17 537 437 kr (18 374 964 kr)
 Bokfört värde markanläggningar 176 255 kr (201 435 kr)
 Bokfört värde markinventarier 20 100 kr (24 120 kr)
 Bokfört värde installation byggnad 9 293 119 kr (9 558 760 kr)

Not 8: Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 855 988	5 686 304
Inköp P	948 455	169 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 804 443	5 855 988
Ingående avskrivningar	-1 830 833	-1 272 451
Årets avskrivningar	-521 289	-558 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 352 122	-1 830 833
Utgående redovisat värde	4 452 321	4 025 155

- P Årets inköp: två torktumlare samt belysningsarmaturer i trapphus, entréer, tvättstugor, torkrum, mangelrum och föreningslokal.

Not 9: Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	188 594	29 077
Momsfordran	5 735	140 098
	194 329	169 175

Not 10: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	274 655	266 358
Förutbetald kabel-tv-avgift, bredband	109 344	105 519
Förutbetalda serviceavgifter	59 559	61 334
Förutbetalda föreningsavgifter	4 725	4 725
Upplupen intäkt	131 000	0
Upplupen ränteintäkt	5 859	18 705
	585 142	456 641

Not 11: Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats per 2025-06-30	Villkorsändringsdag per 2025-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Handelsbanken Stadshypotek			0	21 601 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,82%	2025-09-30	10 000 000	0
Handelsbanken Stadshypotek	3,19%	2026-07-30	8 200 000	8 200 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,60%	2028-09-30	11 500 000	0
Handelsbanken Stadshypotek	2,88%	2029-06-01	12 584 000	12 584 000
	2,85% [ⓐ]		42 284 000	42 385 000

Kortfristig del av långfristig skuld	10 000 000	42 385 000
--------------------------------------	------------	------------

ⓐ Viktad genomsnittsränta (3,15% föregående år).

Not 12: Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Oidentifierade inbetalningar	7 052	7 052
Förutbetalda avgifter/hyror	4 805	3 614
	11 857	10 666

Not 13: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	218 447	330 844
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	30 714	23 340
Upplupet styrelsearvode	97 755	74 285
Upplupet beräknat arvode för revision	75 000	50 000
Upplupet förvaltararvode	0	5 038
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	6 500	66 626
Upplupna kostnader el	36 620	16 136
Periodiserade intäkter	2 248 910	2 113 040
	2 713 946	2 679 309

Not 14: Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	42 943 600	42 943 600
	42 943 600	42 943 600

Not 15: Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalen beräknas enligt BFNAR 2023:1.

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

[®] Nyckeltalet är inte definierat i BFNAR men har inkluderats för att ge ytterligare information om den ekonomiska ställningen.

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-01.

Den dag som framgår av våra respektive
elektroniska underskrifter:

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

Håkan Ahl
Styrelseordförande

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Torgny Fagrell
Kassör

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor

Carin Kjellner
Styrelseledamot

Ljudmila Jonson
Styrelseledamot

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 2024-07-01 –2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Kristin Sehlstedt
Förtroendevald revisor

