

# **Bostadsrättsföreningen Byggmästaren**



**Årsredovisning  
för räkenskapsåret 2015**

## Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. CYMKO och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på CYMKO har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att

engagera sig i sin förening vilket vi på CYMKO tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

**Vill du veta mer – besök [www.cymko.se](http://www.cymko.se)**

Årsredovisning för  
**BRF Byggmästaren**

716438-4377

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byggmästaren, 716438-4377 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1988 och har till ändamål att förvalta fastigheten Byggmästaren. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Fastigheten består av 19 st lägenheter.

Boyta  
1 599 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde Flerfamiljshus	Bostadsdel	8 800 000
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	1 085 000
Taxeringsvärde småhus	Bostadsdel	4 737 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	2 430 000
<b>Totalt</b>		<b>17 052 000</b>

Föreningen har under året överklagat tidigare års taxeringsvärde, ny taxeringsvärde här ovan.

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Avloppsstammar	Spolning	2014	Spolning	2018
El	Ny armatur i tvättstugan	2015		
Fönster	Målning	2008	Målning	2018
Ventilation	Ny ventilation i tvättstugan	2015		
Portar & Entré	Nytt taggsystem	2015		
	<i>Ny tvättmaskin/orkskåp</i>		Cirkulationspump- byte	2016
	Nya tvättmaskiner & torktumlare	2015		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning	Från	Till
Roman Matusiak	Ordförande	2014	2016
Lars-Olle Nilsson	Sekreterare	2014	2016
Anna Larsson	Ledamot	2015	2017
Tatjana Kardum	V Ordförande	2015	2017
Suppleanter			
Eva Kronkvist		2015	2016
Revisorer			
Åke Persson		2015	2016

### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-22.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 19 lägenheter har under året 1 st bytt ägare.  
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 27 medlemmar och 19 röstberättigade.  
Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 031	1 031	1 034	1 033
Resultat efter finansiella poster	72	64	26	3
Soliditet, %	18	18	17	16
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	640	640	640	642
Värmekostnad/kvm (kr)	104	103	118	116
Lån/kvm (kr)	5 255	5 326	5 395	5 463
Nettoränta/kvm (kr)	140	193	206	203

Nettoomsättning och Resultat efter finansiella poster anges i tkr.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	505 104
årets resultat	71 822
<b>Totalt</b>	<b>576 926</b>
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-53 244
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>523 682</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

U/M

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 030 524	1 030 524
Övriga rörelseintäkter	2	3 175	120
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 033 699</b>	<b>1 030 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskosntader	3,4,5	-514 667	-446 532
Övriga externa kostnader	6	-65 445	-48 086
Personalkostnader	7	-38 965	-44 358
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-118 877	-118 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-737 954</b>	<b>-657 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>295 745</b>	<b>372 791</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	3 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 960	-311 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 923</b>	<b>-308 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 822</b>	<b>64 109</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 822</b>	<b>64 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71 822</b>	<b>64 109</b>

JM

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 761 929	9 880 806
Summa materiella anläggningstillgångar		9 761 929	9 880 806
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 761 929	9 880 806
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 875	8 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 304	14 073
Summa kortfristiga fordringar		37 179	22 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		747 498	672 766
Summa kassa och bank		747 498	672 766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		784 677	694 888
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 546 606	10 575 694

*Uj*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		599 718	599 718
Yttre fond		764 845	711 601
Summa bundet eget kapital		1 364 563	1 311 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		505 104	494 238
Årets resultat		71 822	64 109
Summa fritt eget kapital		576 926	558 347
<b>Summa eget kapital</b>		1 941 489	1 869 666
<b>Långfristiga skulder</b>	9,10		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 402 339	8 515 893
Summa långfristiga skulder		8 402 339	8 515 893
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 604	33 078
Skatteskulder		-	3 820
Övriga skulder		6 515	5 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 659	147 580
Summa kortfristiga skulder		202 778	190 135
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 546 606	10 575 694

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	12 028 000	12 028 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 028 000</b>	<b>12 028 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

*Handwritten mark*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 023 324	1 023 324
Intäkter bilplats	7 200	7 200
	<b>1 030 524</b>	<b>1 030 524</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förseningsavgifter intäkter	60	120
Överlåtelseavgifter	2 223	-
Pantsättningsavgift	890	-
Öresutjämning	2	-
Summa	<b>3 175</b>	<b>120</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hissbesiktning	1 111	1 076
Summa	<b>1 111</b>	<b>1 076</b>

UW

**Not 4 Reparation och underhåll**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep gemensam ytr/Tvättutrustning	1 349	-
Rep. Va, sanitet	2 475	-
Rep. Ventilation	8 079	1 339
Underhåll hiss	8 087	3 460
Rep, Tak, hängrännor	-	11 619
Övriga trädgårdskostnader	-	7 375
Rep. av tvättutrustning	84 987	2 943
<b>Summa</b>	<b>104 977</b>	<b>26 736</b>

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	44 471	38 302
Värmekostnad	165 950	164 327
Vatten och avlopp	53 219	64 311
Soptömning	28 101	25 311
Fastig. försäkringspremie	18 147	17 787
Kabel TV	26 596	26 308
Fastighetsskatt	72 095	82 374
<b>Summa</b>	<b>408 579</b>	<b>418 720</b>

**Not 6 Externa rörelsekostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	16 220	12 957
Förvaltningskostnader övrigt	6 771	2 785
Revisionsarvoden externa	9 925	-
Kostnad möten/stämma	1 820	2 005
Förvaltningskostnad	29 696	29 144
Inkasso- / Påminnelseavg.	-	180
Bankkostnader	1 013	1 015
<b>Summa</b>	<b>65 445</b>	<b>48 086</b>

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	6 400
Styrelsearvode	32 000	32 000
Sociala kostnader	6 965	5 958
<b>Summa</b>	<b>38 965</b>	<b>44 358</b>

UP

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 040 718	10 040 718
	<u>10 040 718</u>	<u>10 040 718</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-899 912	-781 035
-Årets avskrivning enligt plan	-118 877	-118 877
	<u>-1 018 789</u>	<u>-899 912</u>
Mark	740 000	740 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>9 761 929</u></b>	<b><u>9 880 806</u></b>

### Not 9 Inteckningslån

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Handelsbanken	2,00	2017-12-30	3 600 634	3 638 142
Handelsbanken	3,44	2016-12-30	3 603 310	3 640 078
SEB	1,37	2019-04-28	1 198 395	1 237 673
			<b><u>8 402 339</u></b>	<b><u>8 515 893</u></b>

### Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	113 554	110 555
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	454 216	442 220
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 834 569	7 963 118
	<b><u>8 402 339</u></b>	<b><u>8 515 893</u></b>

di

## Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	599 718	711 601	494 238	64 109
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond		53 244	10 866	-64 109
Årets resultat				71 822
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>599 718</b>	<b>764 845</b>	<b>505 104</b>	<b>71 822</b>

## Underskrifter

Arlöv 14/04 2016

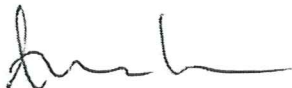
Roman Matusiak



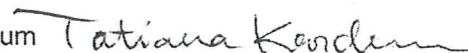
Lars-Olle Nilsson



Anna Larsson



Tatjana Kardum



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2016



Åke Persson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byggmästaren

Org.nr. 716438-4377


Jag har granskat årsredovisningen o bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Byggmästaren för 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2016-04-18



.....

Åke Persson

Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

# Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

**CYMKO FÖRVALTNING AB**

BESÖKSADRESS: MASTTORGET 6, 211 77 MALMÖ

POSTADRESS: BOX 8027, 200 41 MALMÖ

TELEFON: 040-672 87 20

WWW.CYMKO.SE



- EN DEL AV  **sbc**