
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Byggmästaren
Org nr: 717600-2892



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byggmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-02-02.

I resultatet ingår avskrivningar med 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 273% till 88%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 14:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns tre bostadshus om tre våningar och källare samt ett mindre hus för återvinning och avfall. Ett av bostadshusen har en lägre del där två bostadsrättslokaler som idkar affärsverksamhet är belägna. Föreningen bildades 1952-09-04 och bostadsbyggnaderna uppfördes mellan 1952 och 1954. Inflyttningen skedde i etapper och de första medlemmarna flyttade in 1954-01-01.

Föreningens adresser är Apelgatan 4 till 16 och Årstagatan 25 till 45.

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 ytong och tegel, ytterväggar tilläggsisolerade
Yttertak	2-kupigt taktegel

Föreningen har 162 bostadslägenheter och 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas som 27 ettor, 44 tvåor, 82 treor och 9 fyror. 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 upplåtelsen till varje bostadslägenhet ingår ett vindskontor och en matkällare. Vatten, värme, kabel-TV och bredband ingår i årsavgiften men elförbrukningen mäts individuellt och debiteras separat. Det finns fyra gemensamma tvättstugor, torkrum och mangelrum. Cykelparkering finns i källarna. En välutrustad föreningslokal finns tillgänglig för uthyrning.

Boarea	9 504 m ²
Lokalarea, bostadsrättslokaler	517 m ²
Hyreslokaler	902 m ²
Garage	794 m ²
Byggnadsarea	4 170 m ²
Bruttoarea	15 900 m ²
Tomtarea	24 159 m ²

HA

Lokaler upplåtna med hyresrätt	Antal (uthyrda)	Årshyra
Källarlokalerna och förråd	25 (24)	220 kr/m ²
Enskilda garage	38 (38)	409 kr/m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamhetsberättelse

Ekonomi

Under året har föreningens lån, där det varit möjligt, omförhandlats och flyttats till Swedbank som vid flera upphandlingar gav oss den lägsta räntan. Vi har gått från åtta lån till fem och har inte längre kvar lånen hos Nordea. Ett lån ligger kvar hos Stadshypotek men planen är att även flytta detta när villkorsändringsdagen närmar sig. Swedbank kommer då sitta på alla våra pantbrev och väntas ge oss ytterligare ränterabatt. Totalt har föreningen tolv in-teckningar på 29 642 600 kr, vilket ger oss ett låneutrymme på 7,5 mkr utan att behöva ställa ut fler pantbrev.

De sparade räntekostnaderna har använts till att öka amorteringstakten som nu ligger på knappt 3% per år av den totala skulden. I början av verksamhetsåret hade vi en onödigt stor kassa på runt 5 mkr och styrelsen beslutade då att lösa några lån för att få ner skuldsättningen. Nu ligger belåningen per kvadratmeter (lägenheter och bostadsrättslokaler) på drygt 2 200 kr/m² vilket anses vara lågt.

Från och med juli ändrades den inbördes fördelningen av föreningens intäkter men den totala summan av intäkterna blev ungefär som tidigare år. Alla lägenheter fick en sänkt årsavgift och de båda bostadsrättslokalerna fick årsavgiften höjd vilket resulterade i att den nu är proportionell till deras respektive andelstal, vilket våra stadgar kräver.

Hyran för parkeringsplatserna och garagen höjdes för att anpassas till marknadsläget och för att de skall kunna bära sina egna drifts- och underhållskostnader. Dess hyror subventioneras inte längre av årsavgifterna från bostadsrätterna (det är inte rättvist för de som inte hyr bilplats). Slutligen har även avtalen för hyreslokalerna löpande sagts upp för villkorsändring så att hyrorna har kunnat höjas. De lokaler som hyrs av medlemmar har av rättviseskäl fått samma kvadratmeterpris, men för externa hyresgäster har en högre marknadsprissättning tillämpats. Då många hyresavtal har en uppsägningstid på 9 månader har inte den nya hyran börjat gälla för alla ännu.

Intäkt	Fördelning t o m 2019-06	Fördelning fr o m 2019-07
Årsavgifter från 162 bostäder	92,5%	86,0%
Årsavgifter från 2 bostadsrättslokaler	3,6%	5,4%
Hyror från garage	1,5%	3,9%
Hyror från parkeringsplatser	2,4%	4,7%
Summa	100,0%	100,0%

Utöver den kommunicerade höjningen på 150 kr/mån för bredband och kabel-TV finns det inga planer på att förändra årsavgifterna under det kommande verksamhetsåret.

Avtal

För att få ner de löpande kostnaderna har styrelsen sett över många av leverantörsavtalen och utvärderat om de behövs eller inte. Där det varit möjligt har nya upphandlingar utförts genom att ta in anbud från flera företag. Målsättningen framöver är att gå vidare med en upphandling för alla resterande avtal och anpassa innehållet till våra behov.

Vid årsskiftet bytte vi från Riksbyggen till Sweax som leverantör av fastighets- och trädgårdsskötsel. De sköter även snö- och halkbekämpning åt oss. Det nya avtalet blev ungefär 30% billigare än det vi hade tidigare men går inte att jämföra rakt av eftersom innehållet också förändrades, t ex debiteras nu snöröjningen separat vilket vi tror blir billigare i längden.

Efter en upphandling under sommaren 2019 fick Sweax även uppdraget att ta över trappstädningen och lokalvården från Riksbyggen fr o m januari 2020. Kostnaden gick ner 10% samtidigt som omfattningen ökade och inkluderar nu tätare och mer frekvent källarstädning, inklusive tvättstugorna.

Enligt uppdrag från föreningsstämman har styrelsen för föreningens räkning tecknat ett gruppavtal för bredband och kabel-TV med Bahnhof respektive Com Hem. Avtalen börjar gälla i slutet av september 2019 och därefter ingår

bredband med 1 Gbit/s och paketet "TV Silver" för alla lägenheter i årsavgiften. Kostnaden för avtalen läggs på avgifterna som kommer höjas med 150 kr/mån efter årsskiftet. BR-lokalerna får bredbandet men inte TV-paketet och betalar därmed lite mindre.

Alla avtal med Telia har sagts upp. Likaledes har avtal om hemsidan sagts upp och vi kommer byta till ett billigare alternativ. Parkeringsövervakningen är också uppsagd men ny upphandling har inte påbörjats ännu. Innan årsskiftet kommer styrelsen försöka få ner kostnaden för fastighetsförsäkringen genom att ta in offerter.

Tabellen nedan visar alla avtal föreningen har eller har haft under verksamhetsåret, samt nya avtal som träder i kraft.

Leverantör	Tjänst	Avtalstid
Bahnhof	Gruppanslutet bredband	2019-09-25 – 2022-09-25
Certego	Nyckelservice	– 2020-09-30
Com Hem	Distributionsavtal för analogt grundutbud av TV	– 2022-09-30
Com Hem	Gruppanslutning av paket "TV Silver"	2019-10-01 – 2022-09-30
Connected Homes Nordic	Hemsida	uppsagt till 2020-03-04
EnterCard Group	Kreditkort	uppsagt till 2019-06-16
KPMG	Revision	till nästa föreningsstämma
Loopia	Hemsida	uppsagt till 2019-02-13
Protectus Bevakning	Parkeringsövervakning	uppsagt till 2019-12-31
Ragn-Sells	Tömning av fettavskiljare i bostadsrättslokal	uppsagt till 2019-03-31
Ragn-Sells	Sophämtning	tills vidare
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning	– 2021-12-31
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och snöröjning	uppsagt till 2018-12-31
Riksbyggen	Lokalvård	uppsagt till 2019-12-31
Sweax	Fastighetsskötsel och snöröjning	2019-01-01 – 2021-03-31
Sweax	Lokalvård	2020-01-01 – 2021-12-31
Telge Energi	Elhandel	tills vidare
Telia	Bredbandsavtal, fastighetsnät	uppsagt till 2019-09-25
Telia	Fast telefoni	uppsagt till 2019-04-10
Telia	Fastighetsstyrning	uppsagt till 2019-09-30
Telia	TV och bredband till föreningslokalen	uppsagt till 2019-09-25
Trygg-Hansa Försäkring	Fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg	– 2019-12-31
Uppsala Vatten och Avfall	Avfallshantering, vatten och avlopp	tills vidare
Vattenfall	Elhandel	– 2020-07-06
Vattenfall	Fjärrvärme	– 2019-12-31
Vattenfall Eldistribution	Elnät	tills vidare
Wiklunds Åkeri	Containerhyra	uppsagt till 2019-05-31

Gården och parkering

En trädgårdsgrupp har bildats där alla som har intresse av plantering och blomsterskötsel är välkomna. Gruppen leds av styrelseledamot Alain Mardokhi och träffas ungefär en gång per månad då det är säsong. Tanken är att gruppen skall få en budget som kan disponeras på nya blommor och buskar, samt långsiktigt planera förbättringar för gården.

Klättrväxter planterades och en spaljé sattes upp på sophusets sida under våren.

Innan vintern kommer både de stora träden inne på gården samt de mindre fruktträden beskäras. Redan nu planeras dock en ny berså med magnolia och rosenbuskar på baksidan av Årstagatan 35 samt blomsterrabatter utanför entréerna på Apelgatan 12 till 16. Även från Årstagatan 45 ut mot gatan kommer det bli nya planteringar.

Den container för grovsopor som stod placerad på gaveln av Årstagatan 45 kostade föreningen runt 50 000 kr per år vilket styrelsen ansåg var för mycket. Den tjänsten har upphörts och i stället kommer vi framöver att beställa en container under några veckor varje höst. Däremellan får de boende själva forsla bort sina grovsopor.

I slutet av augusti påbörjades jobbet att förbättra asfalteringen på gångbanor och vissa parkeringsplatser samt att

Handwritten initials/signature

återställa efter vattenledningsläckaget utanför Årstagatan 45. Dessutom höjs gångbanan utanför sophuset så att det inte skall bli vattenansamling vid regn eller snösmältning.

Både dagvatten- och rensbrunnar på gården och utanför garagen har slamsugits och rengjorts under början på september 2019. Vissa brunnar hade mer än en meter med sand och slam så det var hög tid att rensa.

I och med att Riksbyggens fastighetsskötare flyttade ut från de tre gavelgaragen vid Årstagatan 45 har vi kunnat hyra ut två av dessa som kallförråd och använda utrymmet framför garageportarna som parkeringsplatser. I det tredje garage (nr 41) kan medlemmar nu hyra en hyllplats för förvaring av däck och det finns också två platser för MC-parkering. Det har också iordningställts fler P-platser runt Årstagatan 41 så för tillfället finns ingen kö till parkeringsplatserna.

De höjda garagehyrorna har bidragit till att flera medlemmar som stod i garagekön har omvärderat sitt behov vilket gjort att vi gått från 15 hushåll i kön till bara ett. De som verkligen behöver garage behöver inte längre vänta lika länge.

Underhåll, reparationer och besiktningar

I augusti 2018 drabbades vår fastighet av en översvämning efter ett kraftigt skyfall. Vatten trängde in i garagen och källaren på Apelgatan samt de båda bostadsrättslokalerna. Även om försäkringen täckt en del av kostnaderna för återställningen har vi fått ökade kostnader på åldersavdrag mm. På bageriet och Sunvision fick omfattande renoveringar göras och för att minska risken för framtida översvämningar har stammarna bytts där och avloppssystemet förbättrats med bl a backventiler.

I bageriet har även värmesystemet renoverats med en värmepump, elcentralen och elinstallationer renoverats, nya ventilationsaggregat installerats samt fönster bytts ut. Även Sunvision fick nya fönster och kommer snart få en ny elcentral.

Alla källarfönster målades utvändigt under september 2018. Senare under vintern installerade Certego brytskydd på alla entré- och källardörrar. Nu är det betydligt svårare att bryta sig in i våra hus.

Tidigare var det mörkt och inte tillräckligt med belysning vid garagen på Apelgatan. Under hösten 2018 installerades nya energisnåla LED-armaturer där med ett uppskattat resultat. På sikt kommer troligtvis fler armaturer bytas ut runt fastigheten.

I februari 2019 byttes två äldre trasiga slagportar på garagen vid Årstagatan 45 till moderna vipportar så nu är det ett enhetligt utseende på alla tre garage.

I juni 2019 gjorde Sweax en storstädning och rensade alla gemensamma vindsutrymmen på skräp och kvarlämnade saker. Vi har också beställt fönsterputs av alla gemensamma källarfönster och gavelfönstren på vinden. Det kommer utföras innan vintern.

I juli 2019 grävdes marken upp utanför Årstagatan 25 och 29 så att dräneringen och struprörledningen kunde lagas. I samband med detta utfördes också grundisolering med kallasfalt och pordränkskiva.

En statuskontroll av nästan alla lägenheter utfördes under mars. De nio som inte kunde besökas kommer besiktigas i vinter i stället. Generellt är skicket gott i bostäderna men det finns några anmärkningar som styrelsen kommer gå vidare med.

Under juni 2019 gjordes en obligatorisk energideklaration av Anticimex som gäller i tio år framåt. Resultatet blev att våra byggnader fick energiklass F.

Beskrivning	Belopp
Installation av värmeväxlare och ventilation i BR-lokal	757 044 kr
Stambyte i BR-lokal	797 700 kr
Målning	47 625 kr
Fönsterbyte	138 125 kr
Asfaltering av gården	400 000 kr
Dränering, reparation av stuprör och grundisolering	195 625 kr
Montering av duvskydd	35 046 kr
Byte av garageportar	68 699 kr
Totalt	2 439 864 kr

Framtida underhåll och investeringar

Föreningens absolut största utgiftspost är energikostnaden för uppvärmning så styrelsen har ägnat en del tid åt att fundera på hur den kan minskas. Under våren undersöktes förutsättningarna för att installera solpaneler. Både takens lutning och läge är optimala för produktion av solexempel men de ekonomiska förutsättningarna fanns inte för att göra investeringen lönsam för oss.

I stället valde vi att gå vidare och undersöka en eventuell investering i bergvärme och frånluftsvärmeväxlare. En energikonsult har anlåtats men rapporten är ännu inte klar. Vi är hoppfulla om att kunna få ner energiförbrukningen men frågan är förstås hur lång tid det tar att räkna hem en sådan investering. Om bergvärme skall installeras behöver den finansieras med nya lån.

För att få ner abonnemangsavgiften för elnätetsdistributionen har styrelsen identifierat en besparing om våra sex 80 A elserviser kan slås ihop till ett färre antal och kanske säkras upp till 100 A. Vi kommer dock avvakta utredningen om bergvärme och värmeväxlare innan det görs eftersom vi inte vet hur stor effekt som kommer behövas till detta.

En fråga om intresset för elbilsaddare ställdes till medlemmarna men responsen uteblev. Även om styrelsen tror att laddare för elbilar kommer behövas förr eller senare beslutades det att lägga diskussionen om elbilsaddare på is några år. För att inte investeringskostnaden och därmed hyran skall bli för stor för framtida elbilsplatser behöver de grupperas tillsammans och placeras där ledig kapacitet finns på inkommande elservis. Det betyder att styrelsen sannolikt inte finner det lämpligt att installera laddare i enskilda garage.

Den 10-åriga underhållsplanen har uppdaterats och konsekvensen blev att avsättningen till den yttre underhållsfonden har ökat till 980 000 kr/år. Den största utgiften väntas bli relining av de liggande avloppsrören i betongplattorna men den underhållsåtgärden ligger 5 till 10 år bort i tiden.

Planerat underhåll och investeringar	År
Rensning och inspektion av golvbrunnar i källarna, spolning av avloppsrör	2019
Beskärning av träd	2019
Linjemålning P-platser	2019
Skylltning vid nya P-platser och garage	2019
Målning av källargångar på Apelgatan	2019
Målning av hyreslokal på Årstagatan 27	2019
Brandsäkerhetsbesiktning	2020
Elreovering i BR-lokal	2020
Plantering av rosenbuskar och magnolia	2020
Bergvärme och frånluftsvärmeväxlare (avhängigt energikonsultens förstudie)	2020-2021

Handwritten marks: a large 'A' and the initials 'JA'.

Tidigare genomfört underhåll

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

1986	Fasadrenovering, tilläggsisolering	2012	Fiber och fastighetsnät
1989	Kabel-TV	2012	Målning av garageportar
1995	Renovering fjärrvärmecentral	2013	Byte av cirkulationspumpar
1997	Torkrumsutrustning	2013	Asfaltering och linjemålning P-platser
1999	Badrumsrenovering	2015	Ny utomhusbelysning
1999	Elrenovering	2015	Individuell elmätning
1999	Stamrenovering, stående	2015	Takrenovering
2000	Nya låscylindrar	2017	Stamspolning, lgh
2001	Säkerhetsdörrar	2017	Vägbommar
2002	Motorvärmare	2018	Brytskydd
2003	Byte till treglas aluminiumfönster	2018	Målning källarfönster
2005	Ventilationsfläktar byts	2018	Värmepump och ventilation, BR-lokal
2006	Tvättmaskiner	2019	Stamrenovering, BR-lokaler
2008	Balkongrenovering, plattor och räcken	2019	Elrenovering, BR-lokaler
2008	Belysningsstolpar	2019	Asfaltering
2008	Torktumlare	2019	Stamspolning, källare
2009	Målning av trapphus	2019	Rensning dagvattenbrunnar
2010	Källartrappor renoveras		

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.

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Olsgårde	Ordförande	2020
Alain Mardokhi	Vice ordförande	2019
Frida Lindvall	Sekreterare	2020
Håkan Ahl	Ledamot	2020
Torgny Fagrell	Kassör	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Bergman (avgått under året)	Suppleant	2019
Frida Leijon	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristin Sehlstedt	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Persson	Revisorssuppleant	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Modin	Sammanställande	2019
Viktor Lundkvist		2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 223 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

A

HA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 371	7 081	7 012	6 831	6 556
Resultat efter finansiella poster	-1 530	489	924	-3 650	-908
Årets resultat	-1 530	489	924	-3 650	-908
Soliditet %	-22	-11	-14	-16	-2
Likviditet %	88	273	269	265	313
Årsavgifter för bostäder, kr/m ²	677	664	654	644	630
Lån, kr/m ²	2 211	2 517	2 578	2 814	2 883

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Lån: Lån per kvadratmeter beräknas genom total låneskuld i förhållande till bostadsrättsarea (bostadsrättsarea bostad och bostadsrättsarea lokal). Historiskt har fel area används för beräkning av skuldkvoten. I denna årsredovisning är detta korrigerat och skulden har beräknats på en bostadsrättsarea om 9502 + 517 m² (10 019 m²). Nyckeltalet beräknas utifrån ursprungligt areavärde (även angivna ovan i förvaltningsberättelsen).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	531 900	559 894	-4 303 842	489 165
Disposition enl. årsstämmbeslut			489 165	-489 165
Reservering underhållsfond		980 000	-980 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 539 894	1 539 894	
Årets resultat				-1 529 797
Vid årets slut	531 900	0	-3 254 783	-1 529 797

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott:

Balanserat resultat	-3 814 677
Årets resultat	-1 529 797
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-980 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 539 894
Summa	-4 784 580

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 4 784 580
----------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 371 100	7 081 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 487	50 500
Summa rörelseintäkter		7 426 587	7 131 997
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 547 293	-4 186 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 090 590	-1 125 833
Personalkostnader	Not 6	-124 058	-133 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-944 060	-944 060
Summa rörelsekostnader		-8 706 000	-6 390 365
Rörelseresultat		-1 279 413	741 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	484	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 868	-252 582
Summa finansiella poster		-250 384	-252 467
Resultat efter finansiella poster		-1 529 797	489 165
Årets resultat		-1 529 797	489 165

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 798 029	17 635 982
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	740 361	846 469
Summa materiella anläggningstillgångar		17 538 390	18 482 450
Summa anläggningstillgångar		17 538 390	18 482 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-3 114	13 564
Övriga fordringar	Not 13	57 499	57 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	83 964	329 649
Summa kortfristiga fordringar		138 349	400 712
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 003 934	4 987 808
Summa kassa och bank		2 003 934	4 987 808
Summa omsättningstillgångar		2 142 283	5 388 520
Summa tillgångar		19 680 673	23 870 970

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		531 900	531 900
Fond för yttre underhåll		0	559 894
Summa bundet eget kapital		531 900	1 091 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 254 783	-4 303 842
Årets resultat		-1 529 797	489 165
Summa fritt eget kapital		-4 784 580	-3 814 677
Summa eget kapital		-4 252 680	-2 722 883
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 499 299	24 619 979
Summa långfristiga skulder		21 499 299	24 619 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	652 048	602 048
Leverantörsskulder	Not 17	214 535	510 705
Skatteskulder	Not 18	35 560	20 670
Övriga skulder	Not 19	114 676	149 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 417 236	691 238
Summa kortfristiga skulder		2 434 054	1 973 874
Summa eget kapital och skulder		19 680 673	23 870 970

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Installation, IMD	Linjär	10
Installation, utomhusbelysning	Linjär	20
Installation, Kabel-TV	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning, asfalt	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	5
Standardförbättringar, balkonger	Linjär	31
Standardförbättringar, fönster	Linjär	29
Standardförbättringar, stammar	Linjär	37
Standardförbättringar, miljöförbättringar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ekonomisk förvaltning	-162 952	-158 677
Ekonomisk förvaltning: IMD	-55 407	-53 608
Förvaltningsarvode drift	-286 042	-573 292
Lokalvård	-208 412	-202 322
IT-kostnader	-13 976	-21 807
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-11 391	-24 825
Kreditupplysningar	-10 450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 631	-45 743
Representation	-1 000	0
Kontorsmateriel	-2 140	-1 341
Tidskrifter och facklitteratur	-4 100	0
Konsultarvoden	-242 132	-23 862
Bankkostnader	-6 075	-3 732
Advokat och rättegångskostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-23 406	0
Summa övriga externa kostnader	-1 090 590	-1 125 833

Förvaltningsarvodet drift redovisas i samband med ny förvaltare under not 4, varför förändringen mellan åren skall ses tillsammans med förvaltningsarvodet i not 4.

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-45 500	-71 000
Sammanträdesarvoden	-45 138	-25 694
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-27 170	-31 952
Summa personalkostnader	-124 058	-133 646

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 179	-25 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-812 773	-812 773
Avskrivning Installationer	-106 108	-106 108
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-944 060	-944 060

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	484	115
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	484	115

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 430 487	6 308 654
Årsavgifter, lokaler	247 008	245 796
Hyror, lokaler	108 493	91 090
Hyror, garage	171 415	161 045
Hyror, p-platser	107 975	102 810
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 629	-15 198
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 753	-552
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 250	-6 300
Bränsleavgifter, hyreslokal	4 524	6 495
Elavgifter	327 830	187 657
Summa nettoomsättning	7 371 100	7 081 497

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	3 800	3 500
Övriga avgifter	6 060	2 134
Övriga ersättningar	39 199	40 605
Fakturerade kostnader	5 160	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	1
Övriga rörelseintäkter	1 260	3 000
Summa övriga rörelseintäkter	55 487	50 500

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 439 864	-338 625
Underhåll: Installation brytskydd	-107 500	0
Underhåll: Belysning garage	-103 750	0
Reparationer	-397 009	-986 397
Självrisk	-45 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 884	-271 954
Försäkringspremier	-123 786	-118 126
Kabel- och digital-TV	-79 570	-78 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 738	-7 031
Serviceavtal	-3 504	-13 290
Snö- och halkbekämpning	-142 250	-32 193
Statuskontroll	-160 650	0
Förbrukningsinventarier	-41 233	-49 218
Vatten	-272 792	-245 634
Fastighet- och hushållsel	-535 503	-466 944
Uppvärmning	-1 282 634	-1 340 642
Sophantering och återvinning	-224 852	-230 808
Förvaltningsarvode drift	-286 274	-7 864
Summa driftkostnader	-6 547 293	-4 186 825

Förvaltningsarvodet drift redovisas i samband med ny förvaltare under not 4, istället för under not 5, varför förändringen mellan åren skall ses tillsammans med förvaltningsarvodet i not 4.

HA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ekonomisk förvaltning	-162 952	-158 677
Ekonomisk förvaltning: IMD	-55 407	-53 608
Förvaltningsarvode drift	-286 042	-573 292
Lokalvård	- 208 412	-202 322
IT-kostnader	-13 976	-21 807
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-11 391	-24 825
Kreditupplysningar	-10 450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 631	-45 743
Representation	-1 000	0
Kontorsmateriel	-2 140	-1 341
Tidskrifter och facklitteratur	-4 100	0
Konsultarvoden	-242 132	-23 862
Bankkostnader	-6 075	-3 732
Advokat och rättegångskostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-23 406	0
Summa övriga externa kostnader	-1 090 590	-1 125 833

Förvaltningsarvodet drift redovisas i samband med ny förvaltare under not 4, varför förändringen mellan åren skall ses tillsammans med förvaltningsarvodet i not 4.

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-45 500	-71 000
Sammanträdesarvoden	-45 138	-25 694
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-27 170	-31 952
Summa personalkostnader	-124 058	-133 646

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-25 179	-25 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-812 773	-812 773
Avskrivning Installationer	-106 108	-106 108
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-944 060	-944 060

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	484	115
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	484	115

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-250 868	-252 582
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 868	-252 582

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 540 455	4 540 455
Mark	1 622 000	1 622 000
Tillkommande utgifter	27 983 366	27 983 366
Markanläggning	605 308	605 308
	34 751 129	34 751 129
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 751 129	34 751 129

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 540 455	-4 540 455
Tillkommande utgifter	-12 321 898	-11 509 123
Markanläggningar	-252 794	-227 645
	- 17 115 147	- 16 277 223

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-812 773	-812 773
Årets avskrivning markanläggningar	-25 179	-25 179
	- 837 952	- 837 952
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 953 099	- 17 115 175

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	0	0
Mark	1 622 000	1 622 000
Tillkommande utgifter	14 848 695	15 661 468
Markanläggningar	327 334	352 514

Taxeringsvärden

Byggnader	72 286 000	59 000 000
Mark	34 795 000	25 933 000
Totalt taxeringsvärde	107 081 000	84 936 000

M *HA*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	243 970	243 970
Installationer	1 417 900	1 417 900
	1 661 870	1 661 870
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 661 870	1 661 870
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-243 970	-243 970
Installationer	-571 432	-465 324
	- 815 402	- 709 294
Årets avskrivningar		
Installationer	-106 108	-106 108
	- 106 108	- 106 108
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 921 510	- 815 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	740 361	846 469
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	740 361	846 469

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-3 001	13 737
Kundfordringar	-113	-173
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 114	13 564

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	57 499	57 499
Summa övriga fordringar	57 499	57 499

HA

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	63 850	59 937
Förutbetald förvaltningsarvode	0	249 287
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 676
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 115	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 964	329 649

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Transaktionskonto	2 003 934	4 987 808
Summa kassa och bank	2 003 934	4 987 808

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	22 151 347	25 222 027
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-652 048	-602 048
Långfristig skuld vid årets slut	21 499 299	24 619 979

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,23%	2018-04-09	3 480 600,00	-3 416 100,00	64 500,00	0,00
NORDEA	1,23%	2018-04-09	3 896 500,00	-3 826 000,00	70 500,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2018-09-28	2 431 132,00	0,00	2 431 132,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2018-10-25	1 266 184,00	-1 252 036,00	14 148,00	0,00
SWEDBANK	1,82%	2018-10-25	1 883 232,00	-1 862 190,00	21 042,00	0,00
NORDEA	1,23%	2019-06-24	7 050 000,00	-6 900 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	0,90%	2019-11-28	0,00	7 242 100,00	0,00	7 242 100,00
SWEDBANK	0,78%	2019-12-28	0,00	6 862 500,00	0,00	6 862 500,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2021-03-30	2 010 004,00	0,00	111 668,00	1 898 336,00
SWEDBANK	1,22%	2022-11-25	3 204 375,00	0,00	135 000,00	3 069 375,00
SWEDBANK	1,58%	2023-10-25	0,00	3 114 226,00	35 190,00	3 079 036,00
Summa			25 222 027,00	-37 500,00	3 033 180,00	22 151 347,00

*Räntesatser per 2019-10-01

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	214 535	510 705
Summa leverantörsskulder	214 535	510 705

Not 18 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	293 884	271 954
Debiterad preliminärskatt	-258 324	-251 284
Summa skatteskulder	35 560	20 670

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	113 947	116 626
Mottagna depositioner	600	600
Skuld sociala avgifter och skatter	0	31 597
Avräkning hyror och avgifter	0	390
Clearing	129	0
Summa övriga skulder	114 676	149 213

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 686	0
Upplupna räntekostnader	21 523	30 915
Upplupna driftskostnader	72 976	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 325	0
Upplupna elkostnader	41 534	33 479
Upplupna värmekostnader	52 834	53 051
Upplupna kostnader för renhållning	6 325	7 521
Upplupna revisionsarvoden	19 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	44 576	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	617 799	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	520 158	550 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 417 236	691 238

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	29 642 600	29 642 600

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

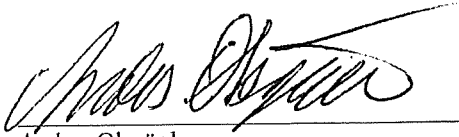
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

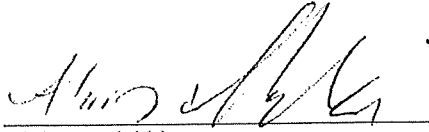
Styrelsens underskrifter

Uppsala, 2019-10-08

Ort och datum



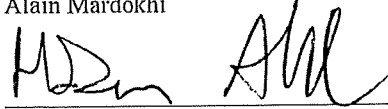
Anders Olsgårde



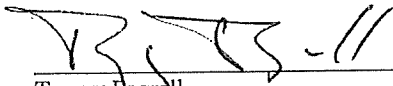
Alain Mardokhi



Frida Lindvall



Håkan Ahl



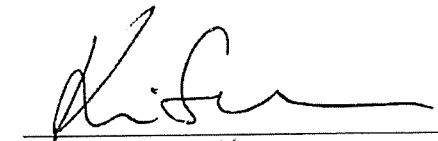
Torgny Fagrell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-31



Malin Elvik

Auktoriserad revisor
KPMG AB



~~Kerstin~~ Schilstedt *Kerstin*
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggmästaren, org. nr 717600-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Byggmästaren för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

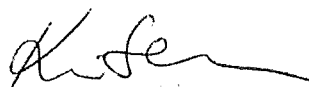
Uppsala den 31/10 2019

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Kerstin Sehlstedt Kerstin

Förtroendevald revisor

BRF Byggmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Byggmästaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

