

Årsredovisning
för
Brf BYGGMÄSTAREN

749200-0349

Räkenskapsåret

2025

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf BYGGMÄSTAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Bärnstenen 17 med adress Skepparegatan 2, Brogatan 45 och Brogatan 45A.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre respektive fem våningar med 27 lägenheter och 5 lokaler.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Per Moberg	Ordförande	2027
Lars Broman		2027
Albin Gustafsson Vålstedt		2026
Susanne Sjöblom		2027
Elisabeth Strandqvist		2026
Styrelsesuppleanter		
Ulla-Britt Bengtsson		2026
Valberedning		
Margareta Haraldsson		2026
Lars Broman		2026
Revisor		
Niklas Jönsson		2026
Föreningsrevisor		
Johan Liljencrantz		2026
Auktoriserad revisor		

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 19 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerliga protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Brännstenen 17
Antal lägenheter:	27, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 166 kvm
Tomtyta:	2 707 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	5
Lokalarea:	473 kvm

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Veteranpoolen AB	Trädgårdsskötsel
Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Försäkring
Telenor	Bredband
HEM	Fjärrvärme, el, sophantering
LBVA	Vatten

Hyresgäster	Kontraktsutgång om
Företag	uppsägning, 9 mån innan nedan datum.
6033 Akut Rehab BArtholdsson AB	2028-02-28
6030 Fartvindens trafikskola	2027-12-31
6031 Fartvindens trafikskola	2030-12-31
6034 Halmstad Pantlånkassa AB	2027-12-31
6032 Lilly sax & Kam AB	2030-12-31
6029 T&T Nails Spa Pro AB	2029-11-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -202 134 kr (f.g. år 12 026 kr).

Årsavgiften höjdes med 7 procent per den 1 april 2025.

Avsättning till yttre underhållsfond följer nya reviderade underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	37
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	39

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 720	1 649	1 509
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512	486	463
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65	65	67
Resultat efter finansiella poster	-202	12	-131
Soliditet (%)	14	16	16
Driftkostnader* kr/kvm	433	384	393
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	169	162
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 539	2 539	2 539
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 093	3 093	3 093
Sparande per kvm (kr/kvm)	59	106	56
Räntekänslighet (%)	6	6	7
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm BOA**	106	106	46

* Exklusive Reparation/underhåll, planerat underhåll, reparation lokaler och fastighetsskatt
BOA 2166
LOA 473
Totalt 2639

** Avsättning till yttre underhållsfond sker i enlighet med den reviderade underhållsplanen från 2024.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 879	1 193 189	121 246	12 026	1 394 340
Disposition av föregående års resultat:			12 026	-12 026	0
Avsättning underhållsfond		230 000	-230 000		0
Ianspråktagande u-fond		-89 000	89 000		0
Årets resultat				-202 134	-202 134
Belopp vid årets utgång	67 879	1 334 189	-7 728	-202 134	1 192 206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	133 272
årets förlust	-202 134
	-68 862

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 000
i ny räkning överföres	-209 862
	-68 862

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 720 378	1 648 525
Övriga rörelseintäkter		40 197	43 378
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 760 575	1 691 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 408 459	-1 151 380
Personalkostnader	4	-64 591	-49 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-267 938	-267 938
Summa rörelsekostnader		-1 740 988	-1 468 640
Rörelseresultat		19 587	223 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 916	38 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 637	-249 935
Summa finansiella poster		-221 721	-211 237
Resultat efter finansiella poster		-202 134	12 026
Resultat före skatt		-202 134	12 026
Årets resultat		-202 134	12 026

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 014 118	6 242 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	356 983	396 310
Summa materiella anläggningstillgångar		6 371 101	6 639 039
Summa anläggningstillgångar		6 371 101	6 639 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275 793	295 450
Övriga fordringar		19 291	20 369
Skattekonto		786	859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 436	54 563
Summa kortfristiga fordringar		356 306	371 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 903 851	1 743 648
Summa kassa och bank		1 903 851	1 743 648
Summa omsättningstillgångar		2 260 157	2 114 889
SUMMA TILLGÅNGAR		8 631 258	8 753 928

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

67 879

67 879

Fond för yttre underhåll

1 334 189

1 193 189

Summa bundet eget kapital

1 402 068

1 261 068

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 728

121 246

Årets resultat

-202 134

12 026

Summa fritt eget kapital

-209 862

133 272

Summa eget kapital

1 192 206

1 394 340

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

6 700 000

5 700 000

Summa långfristiga skulder

6 700 000

5 700 000

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

7

0

1 000 000

Leverantörsskulder

81 383

31 437

Övriga skulder

44 164

46 065

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

613 505

582 086

Summa kortfristiga skulder

739 052

1 659 588

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 631 258

8 753 928

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-202 134	12 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	263 234	267 938
Betald skatt	73	-64 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

61 173 215 186

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	19 657	-27 936
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 873	-15 269
Förändring av leverantörsskulder	49 947	-77 654
Förändring av kortfristiga skulder	35 299	90 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten

160 203 185 119

Årets kassaflöde

160 203 185 119

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 743 648	1 558 529
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 903 851 1 743 648

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Standardförbättringar	25 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 108 583	1 053 287
Hyror lokaler	513 817	501 700
Garagehyror	45 600	39 480
Övriga hyror	33 422	33 098
Gäst lgh, andrahandslgh	18 955	20 960
	1 720 377	1 648 525

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, TV och internet.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	33 778	31 287
Värme	381 379	346 945
Vatten och avlopp	96 076	67 795
Sophantering	77 270	73 429
Trädgårdsskötsel och städning	118 030	132 852
Snöröjning	13 981	22 275
Bredband, TV (använd 5194)	153 319	135 728
Reparation och underhåll	204 559	68 415
Fastighetsskötsel och förvaltning	85 999	92 708
Övriga fastighetskostnader	46 157	42 566
Fastighetsförsäkringspremier	25 491	27 387
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	75 628	74 550
Ersättningar till revisor	19 604	18 991
Konsultarvode	49 417	0
Övriga förvaltningskostnader	27 771	16 454
	1 408 459	1 151 382

Not 4 Arvode

	2025	2024
Styrelsearvode	52 000	40 000
Sociala avgifter på arvoden	12 591	9 322
	64 591	49 322

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 244 792	10 244 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 244 792	10 244 792
Ingående avskrivningar	-4 002 063	-3 773 452
Årets avskrivningar	-228 611	-228 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 230 674	-4 002 063
Utgående redovisat värde	6 014 118	6 242 729
Taxeringsvärden byggnader	27 084 000	23 630 000
Taxeringsvärden mark	11 024 000	12 624 000
	38 108 000	36 254 000
Bokfört värde byggnader	5 919 118	6 147 729
Bokfört värde mark	95 000	95 000
	6 014 118	6 242 729

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 623	457 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 623	457 623
Ingående avskrivningar	-61 313	-21 986
Årets avskrivningar	-39 327	-39 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 640	-61 313
Utgående redovisat värde	356 983	396 310

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 227888	3,67	2031-01-30	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek 232457	3,04	2029-09-30	1 000 000	1 000 000
			6 700 000	6 700 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 700 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 700 000	5 700 000
	6 700 000	5 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 700 000	6 700 000
	6 700 000	6 700 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjer avgifterna med 5 procent per den 1 april 2026.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades

Per Moberg
Ordförande

Susanne Sjöblom

Elisabeth Strandqvist

Lars Boman

Albin Vålstedt Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jönsson
Föreningsrevisor

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

