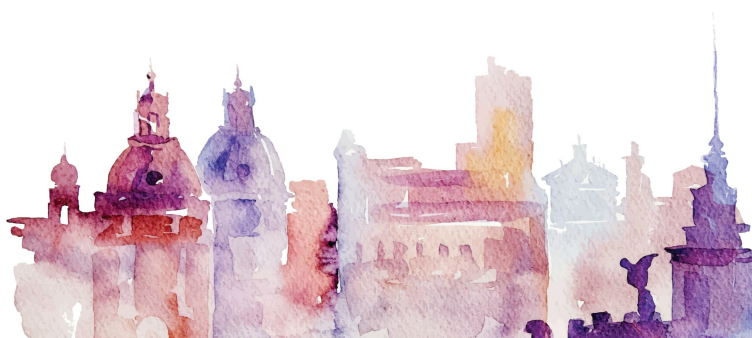


Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping

Org.nr: 769626-2703

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping, organisationsnummer 769626-2703, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013 och äger fastigheten Linköping Byggmästaren 13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

Styrelse

Ordförande	Martin Åberg
Ledamot	Johan Löfgren
Ledamot	Tanya Eriksson
Ledamot	Joakim Winqvist
Ledamot	Sara Tuomaala
Ledamot	Christoffer Boodé
Suppleant	Lotta Jonasson
Suppleant	Maria Carlberg

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2024-05-19 haft ovan sammanställning.

Styrelse

Ordförande	Martin Åberg
Ledamot	Johan Löfgren
Ledamot	Joakim Winqvist
Ledamot	Lena Widerberg
Ledamot	Emil Östberg
Suppleant	Mikael Kemi
Suppleant	Lotta Jonasson

Styrelsen har haft följande sammansättning från 2024-05-19 sedan ordinarie föreningsstämma
Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Därutöver har det hållits en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Auktoriserad revisor

Tobias Pettersson
Baker Tilly Norrköping AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ahmad Badran & Henrik Hagelin

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Repslagaregatan 5, 5A, 5B

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1939

Fastighetsbeteckning: Byggmästaren 13

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			P-platser	
	Antal	Total yta m²		Antal platser
Summa	42	1 041		10
Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt			Lokaler upplåtna med bostadsrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
Summa	1	50	1	20
Totalt antal bostadslägenheter:			43	
Totalyta (m²):			1 111	

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare års rättsprocesser är avslutade och de lägenheter som ingick i förlikningslösningen har avyttrats under året.

Vidare har en lokal i gårdsfastigheten, i enlighet med beviljat bygglov, ombildats till en bostadsrätt.

Medlemsinformation

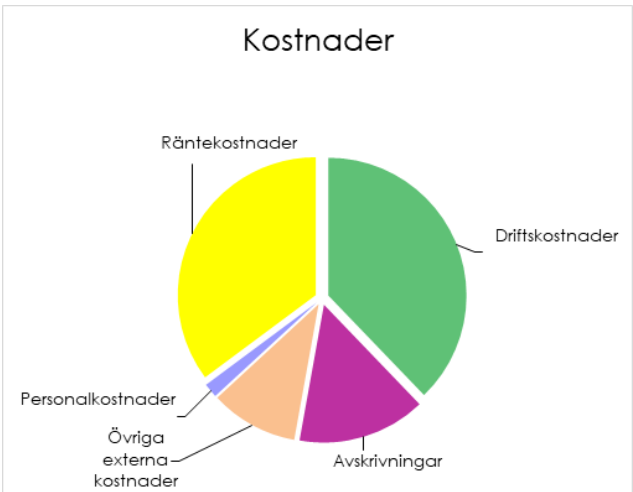
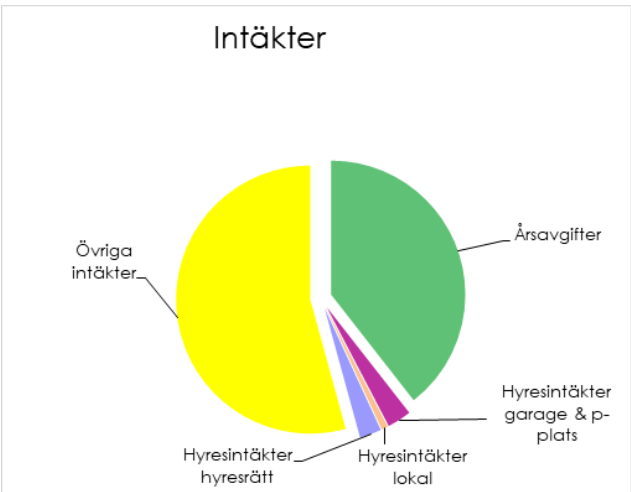
53 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 10 överlåtelser skett.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52

43 bostadsrätter

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 140	1 078	1 128	1 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	734	- 266	- 670	- 181
Soliditet, %	61	58	59	60
Balansomslutning, tkr	20 152	18 678	18 946	19 601
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	849	897		
Skuldsättning per kvm	6 630	6 736		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 938	7 053		
sparande per kvm	33	45		
räntekänslighet	8	7		
energikostnad per kvm	292	299		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	92		



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 5 004 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 714 000	0	500 000	- 16 103 464	- 266 094
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Balanseras i ny räkning	-1 947 000	2 697 000		- 266 094	266 094
Årets resultat					599 677
Belopp vid årets utgång	24 767 000	2 697 000	570 000	- 16 439 558	599 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 16 439 557
Årets resultat	599 677
Totalt	- 15 839 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	- 15 909 880
Totalt	- 15 839 880

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 139 638	1 078 260
Övriga rörelseintäkter		25 183	18 748
Summa rörelseintäkter		1 164 821	1 097 008
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-723 327	-606 188
Övriga externa kostnader	3	-201 156	-139 522
Personalkostnader		-32 835	0
Avskrivningar		-293 172	-293 172
Summa rörelsekostnader		-1 250 490	-1 038 882
RÖRELSERESULTAT		-85 669	58 126
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	1 155 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 576	-324 076
Summa finansiella poster		819 424	-324 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		733 755	-266 094
RESULTAT FÖRE SKATT		733 755	-266 094
SKATTER			
Övriga skatter	5	-134 078	0
Summa skatter		-134 078	0
ÅRETS RESULTAT		599 677	-266 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 534 138	17 827 310
Summa materiella anläggningstillgångar		17 534 138	17 827 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 534 138	17 827 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 870	62 738
Övriga fordringar		436	-999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 343	33 527
Summa kortfristiga fordringar		97 649	95 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 520 503	755 420
Summa kassa och bank		2 520 503	755 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 618 152	850 686
SUMMA TILLGÅNGAR		20 152 290	18 677 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 464 000	26 714 000
Fond för yttre underhåll		570 000	500 000
Summa bundet eget kapital		28 034 000	27 214 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 439 557	-16 103 464
Årets resultat		599 677	-266 094
Summa fritt eget kapital		-15 839 880	-16 369 558
SUMMA EGET KAPITAL		12 194 120	10 844 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 474 146	7 479 150
Summa långfristiga skulder		7 474 146	7 479 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 004	5 004
Leverantörsskulder		79 204	63 066
Skatteskulder		253 568	121 770
Övriga skulder		3 000	48 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	143 249	116 124
Summa kortfristiga skulder		484 025	354 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 152 291	18 677 996

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-85 669	58 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		293 172	293 172
Summa		207 503	351 298
Övriga finansiella poster		1 155 000	0
Erhållen ränta		0	-144
Erlagd ränta		-335 576	-324 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 026 927	27 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 383	56 667
Förändring av rörelseskulder		-4 456	3 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 020 088	87 202
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-5 004	-5 004
Förändring av eget kapital		750 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		744 996	-5 004
Årets kassaflöde		1 765 084	82 198
Likvida medel vid årets början		755 419	673 221
Likvida medel vid årets slut		2 520 503	755 419



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	50	2

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	915 114	865 236
Årsavgifter lokaler	17 928	17 928
Hysesintäkter bostäder	60 696	57 696
Hysesintäkter garage och p-platser	67 400	68 400
Debiterade elkostnader	78 500	69 000
Totalt nettoomsättning	1 139 638	1 078 260

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	100 328	112 692
Uppvärmning	190 026	182 416
Vatten och avlopp	38 831	36 941
Sophämtning	18 068	18 339
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	32 500	0
Fastighetsskötsel	29 475	26 975
Fastighetsstäd	36 826	34 200
Försäkring	69 358	64 517
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 187	61 935
Förbrukningsmaterial	1 519	2 094
Förbrukningsinventarier	12 089	28 866
Reparation och underhåll	13 361	16 481
Reparation och underhåll portar och lås	90 973	6 638
Reparation och underhåll tvättstuga	1 318	0
Reparation och underhåll el	16 113	3 387
Reparation och underhåll VVS	26 354	10 707
Totalt driftkostnader	723 326	606 188

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	6 125	6 125
Arvode ekonomisk förvaltning	72 840	71 004
Extra ekonomisk förvaltning	7 669	8 563
Revisionsarvode	26 375	25 000
Webbsida	1 121	1 121
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	120
Mäklararvode	74 570	0
Konsultarvode	0	4 375
Bankkostnader	2 960	2 522
Inkassokostnader	240	0
Övriga administrativa kostnader	1 975	13 743
Övriga kostnader	7 281	6 949
Totalt övriga externa kostnader	201 156	139 522

Not 4. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelningar på andelar i andra företag	1 155 000	0
Totalt resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 155 000	0

Avser försäljning av lägenheter.

Not 5. Övriga skatter

	2024	2023
Övriga skatter	134 078	0
Totalt övriga skatter	134 078	0

Avser skatt från försäljning av lägenheter.

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 123 405	5 123 405
Anskaffningsvärde mark	1 800 000	1 800 000
Utgående anskaffningsvärden	6 923 405	6 923 405
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 961 070	- 858 614
Årets avskrivningar	- 102 456	- 102 456
Utgående avskrivningar	-1 063 526	-961 070
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	14 899 841	14 899 841
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 3 034 866	- 2 844 150
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 190 716	- 190 716
Utgående uppskrivningar	11 674 259	11 864 975
Utgående redovisat värde	17 534 138	17 827 310
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 406 000	10 406 000
Taxeringsvärde mark	8 373 000	8 373 000
	18 779 000	18 779 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	29 929	27 457
FRUBO AB	6 414	6 070
Summa	36 343	33 527

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
LF 9029 89 161 87	3 månaders	3,94 %	2 000 000	2 000 000
LF 9029 89 161 95	3 månaders	3,94 %	3 000 000	3 000 000
LF 9029 55 439 32	3 månaders	3,94 %	2 000 000	2 000 000
LF Hypotek 13 428 15	3 månaders	3,94 %	479 150	484 154
Summa skulder till kreditinstitut			7 479 150	7 484 154
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 004	-5 004
			7 474 146	7 479 150

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

De tre större lånen har blivit bundna under 2025 fram till 2030, samtliga på 3.16%.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Tekniska Verken/Bixia	40 921	39 660
Förskottsbet avgift/hyra	102 328	76 463
Summa	143 249	116 123

Not 10. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa:	18 000 000	18 000 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Åberg

Johan Löfgren

Joakim Winqvist

Lena Widerberg

Emil Östberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Baker Tilly Norrköping AB
Tobias Pettersson

Verifikat

Titel: Brf Byggmästaren 13 - Årsredovisning 2024

ID: 83f7f8a0-20d3-11f0-8d09-fdab8de82aef

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-24

Underskrifter

Brf Byggmästaren 13
johan.lofgren@oemautomatic.se
Signerat: 2025-04-24 08:49 BankID JOHAN LENNART OLOF LÖFGREN

Brf Byggmästaren 13
Lena.widerberg@onninenmarkinfra.se
Signerat: 2025-04-24 13:45 BankID LENA WIDERBERG

Brf Byggmästaren 13
jocke.winqvist@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 18:50 BankID JOAKIM WINQVIST

Brf Byggmästaren 13
emilostberg02@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 09:35 BankID EMIL ÖSTBERG

Brf Byggmästaren 13
aberg.taby@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 18:28 BankID Martin Åberg

Revisor Bakertilly
tobias.pettersson@bakertilly.se
Signerat: 2025-04-25 10:22 BankID TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Byggmästaren 13 i Linköping ORIGINAL.pdf	646.1 kB	9aa3 4a53 1c13 f70b 5af6 bcc2 27f7 ee43 a35b 764e d9d1 9bdf 60bf c50c 0864 7edc

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-24	08:18	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-24	08:49	Signerat Brf Byggmästaren 13 Genomfört med: BankID av JOHAN LENNART OLOF LÖFGREN. IP: 183.234.78.133
2025-04-24	09:35	Signerat Brf Byggmästaren 13 Genomfört med: BankID av EMIL ÖSTBERG. IP: 94.234.78.242
2025-04-24	13:45	Signerat Brf Byggmästaren 13 Genomfört med: BankID av LENA WIDERBERG. IP: 83.227.157.235
2025-04-24	18:28	Signerat Brf Byggmästaren 13 Genomfört med: BankID av Martin Åberg. IP: 146.70.242.54

Händelser

2025-04-24	18:50	Signerat Brf Byggmästaren 13 Genomfört med: BankID av JOAKIM WINQVIST. IP: 188.151.220.226
2025-04-25	10:22	Signerat Revisor Bakertilly Genomfört med: BankID av TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON. IP: 178.174.193.71



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping

Org.nr 769626-2703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON

Revisor

Serienummer: 35bd1054d62e8a[...]baf5937ca6538

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-04-25 08:23:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.