

Brf Organisten, Uppsala
Org nr 769622-5262

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Organisten, Uppsala (769622-5262) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2010. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kvarngärdet 56:3 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Camilla Nygren	Ordförande	
Thomas Eriksson	Vice ordförande	i tur att avgå
Alexander Zetterdahl	Sekreterare	
Lars Pålsson	Ledamot	
Ylva Sjönell	Ledamot	i tur att avgå
Elin Svedin	Suppleant	i tur att avgå
Mattias Kallioma	Suppleant	i tur att avgå
Hanna Björnlinger	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt, från BoRevision AB, vald av föreningen.
I valberedningen ingår Denisa Celik.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning och hantering av garage- och p-platskö
Uppsala Fastighetstjänst	Fastighetsskötsel/Ventilation
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Serviceavtal hissar
Inergi	Vattenavläsning
BB-gruppen	Nyckelhantering/låsjour
Hemfrid	Trappstädning
Opigo	Elbilsaddning
Telia	Tv/bredband
Moderna Försäkringar	Brf- och fastighetsförsäkring

Föreningen har en hemsida (brforganisten.bostadsratterna.se) med information till boende, mäklare och andra intressenter.

Brf Organisten är en av tre parter som ingår i samfällighetsföreningen Östra Orgeln. De andra två parterna är Brf Klaviaturen och Uppsalahem. Samfällighetsföreningen ansvarar för att sköta den gemensamma innergården samt garaget.

Samfällighetsföreningens gemensamhetsanläggningar ansvarar för:

GA:18 avser bland annat gemensamt parkeringsgarage, fläktrum, bostadsgård med lek- och samvaroytor, gångvägar, kommunikationsytor, gräsytor, planteringar, grillar, belysning, konstnärlig utsmyckning, markparkeringsplatser och ledningsnät för dagvatten.

GA:19 avser bland annat soprum, grovtvättstuga, wc i källarplan, undercentral, elrum, lokal för uthyrning, avloppsledningssystem, ledningssystem för kallvatten, ledningar för varmvatten, ledningar för värme, ledningar för TV/Data/Telefoni, cykelrum och förrådsutrymmen.

I denna gemensamhetsanläggning ingår två fastigheter.

Inom samfälligheten finns även gemensamhetsanläggningen GA:8 där Brf Organisten och Brf Klaviaturen är parter.

GA:8 bildades genom lantmäteriförrättning i augusti 2012. Den omfattar kvartersgata med vändplan, belysning och trädplantering.

I denna gemensamhetsanläggning ingår fyra fastigheter varav en HSB-förenings fastighet söder om kvarteret utgör en av fastigheterna.

Fastigheten belastas med ett avtalsservitut för VA-ledningar m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 876 764 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 180 023 kr. Underskottet beror till stor del på ökade driftskostnader. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 77 500 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 525 880 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 77 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2022 har hissar utrustats med 4G telefoni. Bokad stamspolning som kommer utföras och faktureras under 2023. (Avsatt i Underhållsplan för 2023 om 107.000 SEK , fakturerad kostnad - 45.900.

Särskild händelse, BRF har varit i kontakt med Bonava och anmält de onormala sättningarna runt fastigheten. NCC har åtagit sig (inom 10 år ansvarstid) att åtgärna detta. Åtgärderna kommer att ske under 2023. Under 2023 kommer OVK att utföras, denna var med i Underhållsplan/Budget för 2022.

Avgifterna höjdes med 10% från 1/1 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 610 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103 (102).

Under året har 8 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:3 ett taxeringsvärde uppgående till 210 532 000 kr, varav byggnadsvärdet är 150 532 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 5 531 kvm	2 rok	21 st
	3 rok	20 st
	4 rok	23 st
	<u>5 rok</u>	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		68 st
Garage		45 st
P-platser		5 st

Total area inklusive lokalarea uppgår till 6 071 kvm

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Moderna försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	610	610	665	556
Låneskuld kr/kvm	7 582	7 845	8 175	8 405
Likvida medel	1 579	2 903	3 017	2 652
Kassalikviditet i %	4,6	14,4	15,2	9,1
Soliditet i %	75,5	74,8	74,2	73,7
Överskott för underhåll kr/kvm	139	346	464	414
Nettoomsättning	4 249	4 024	4 299	3 767
Resultat efter finansiella poster	-877	296	240	-32
Årets resultat	-877	296	240	-32
Eget kapital	144 176	145 053	144 757	144 517
varav underhållsfond	1 526	1 355	1 155	955
Utfört underhåll	78	29	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 622 393	36 207 607	1 355 304	-1 428 791	296 108	145 052 621
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-29 424			
Balanseras i ny räkning				125 532	-296 108	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-876 764	-876 764
Belopp vid årets utgång	108 622 393	36 207 607	1 525 880	-1 303 259	-876 764	144 175 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 303 259
Årets resultat	-876 764
	<hr/>
Att disponera	-2 180 023
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-77 500
Balanserat resultat	-2 302 523
	<hr/>
Summa	-2 180 023

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 249 082	4 023 699
Summa rörelseintäkter		4 249 082	4 023 699
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 905 178	-1 611 119
Övriga externa kostnader	4	-20 999	-37 922
Personalkostnader och arvoden	5	-126 387	-121 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 640 453	-1 588 545
Summa rörelsekostnader		-4 693 017	-3 359 152
Rörelseresultat		-443 935	664 547
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 319	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 148	-372 464
Summa finansiella poster		-432 829	-368 439
Resultat efter finansiella poster		-876 764	296 108
Resultat före skatt		-876 764	296 108
Årets resultat		-876 764	296 108

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	188 737 669	190 320 921
Inventarier, verktyg och installationer	8	504 213	42 339
Summa materiella anläggningstillgångar		189 241 882	190 363 260
Summa anläggningstillgångar		189 241 882	190 363 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 821	761
Övriga fordringar	9	583 750	1 925 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 098	647 832
Summa kortfristiga fordringar		648 669	2 573 936
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 648 669	3 573 936
SUMMA TILLGÅNGAR		190 890 551	193 937 196

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 830 000	144 830 000
Fond för yttre underhåll		1 525 880	1 355 304
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		146 355 880	146 185 304
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 303 259	-1 428 791
Årets resultat		-876 764	296 108
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-2 180 023	-1 132 683
Summa eget kapital		144 175 857	145 052 621
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 490 860	24 140 860
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		10 490 860	24 140 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 537 890	23 487 890
Leverantörsskulder		23 488	633 156
Skatteskulder		62 460	54 280
Övriga skulder	13	60 419	26 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	539 577	541 429
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		36 223 834	24 743 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 890 551	193 937 196

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 92 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 34,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 376 452	3 376 452
Hysesintäkter garage	436 460	415 510
Hysesintäkter p-platser	19 200	19 200
Elavgifter	207 612	0
Vattenavgifter	183 287	193 044
Överlåtelseavgift	12 080	7 140
Pantförskrivningsavgift	13 489	6 173
Övriga intäkter	502	6 180
Summa nettoomsättning	4 249 082	4 023 699

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	57 872	56 812
Serviceavtal	56 098	51 986
Entreprenadstöd	113 581	63 871
Besiktningkostnader	0	11 008
Förbrukningsmaterial	0	369
Reparationer	181 907	41 959
Avgift till samfällighetsförening	1 996 500	1 018 982
Fastighetsförsäkringar	43 304	41 242
Kabel-TV, bredband m.m	208 511	169 251
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 320	27 140
Administrativ förvaltning enligt avtal	113 700	80 877
Övriga externa tjänster, drift	2 731	8 454
Studie- och fritidsverksamhet	8 747	2 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 610	6 550
Övriga driftkostnader	2 797	1 194
Summa driftkostnader	<u>2 827 678</u>	<u>1 581 695</u>
 <i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll ventilation	0	29 424
Planerat underhåll el-installationer	77 500	0
Summa underhållskostnader	<u>77 500</u>	<u>29 424</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>2 905 178</u>	<u>1 611 119</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 093	23 513
Telefon och porto	0	120
Konsultarvoden	421	754
Revisionsarvode extern revisor	14 485	13 515
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	20
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	20 999	37 922

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 600	94 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 787	26 966
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	126 387	121 566

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 148	1 848
Ränteintäkter från placeringar	6 167	2 158
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	19
Ränteintäkter från skattekonto	4	0
Räntekostnader	-440 148	-372 464
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster	-432 829	-368 439

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	156 754 999	156 754 999
Ingående avskrivning på byggnader	-12 679 078	-11 095 826
Årets avskrivningar, byggnader	-1 583 252	-1 583 252
Bokförda värden byggnader	142 492 669	144 075 921
Mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	188 737 669	190 320 921
Taxeringsvärde byggnad	150 532 000	110 714 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	45 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	52 925	52 925
Årets anskaffning	519 075	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-10 586	-5 293
Årets avskrivning på inventarier	-57 201	-5 293
Utgående redovisat värde	504 213	42 339

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	579 036	1 903 279
Skattekonto	4 714	22 064
Summa övriga fordringar	583 750	1 925 343

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	14 679	13 980
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 985	591 575
Upplupna ränteintäkter	1 083	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	37 351	42 277
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	55 098	647 832

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 000 000	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,5 %	2023-10-14	500 000 kr
HSB Uppsala, bunden placering	0,5 %	2023-10-14	500 000 kr
			<u>1 000 000 kr</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	46 028 750	47 628 750
Summa långfristiga skulder	46 028 750	47 628 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	58 220 000	58 220 000
Summa ställda säkerheter	58 220 000	58 220 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,57	2023-09-30	6 500 000
Stadshypotek	0,64	2024-09-30	10 490 860
Stadshypotek	3,15	2023-03-30	20 787 890
Stadshypotek	1,27	2023-09-30	<u>8 250 000</u>
Summa			46 028 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 000 000
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-34 537 890</u>
Totalt			10 490 860

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 41 028 750

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	56 419	22 539
Depositioner	4 000	4 000
Övriga kortfristiga skulder	0	421
Summa övriga skulder	60 419	26 960

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	98 595	95 000
Arbetsgivaravgifter	30 979	29 849
Kostnader för förvaltningsavtal	12 240	0
Arvode revision	13 625	12 765
Förutbetalda hyror och avgifter	346 531	320 478
Upplupna räntekostnader	37 607	73 499
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	9 838
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>539 577</u>	<u>541 429</u>

Uppsala _____ - ____ - ____

Camilla Nygren

Thomas Eriksson

Alexander Zetterdahl

Lars Pålsson

Ylva Sjönell

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB