

2018

ÅRSREDOVISNING

**Bostadsrättsförening
Organisten**



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser genom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Organisten
Org nr 769622-5262

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Organisten (769622-5262) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 23 april 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ulf Backlund	Ordförande	i tur att avgå
Stefan Cordoba	Sekreterare	
Thomas Eriksson	Ledamot	i tur att avgå
Johan Andersson	Ledamot	
Johan Fransson	Ledamot	
Pär Dalerus	Suppleant	i tur att avgå
Birgitta Wande	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Ulf Backlund och Thomas Eriksson, 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 Johan Dixelius, sammankallande, och Susanne Skoglund.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Upplands Boservice är kontrakterad för att sköta fastighetsskötsel. Fastighetsskötseln sker genom ett avtal tecknat av samfällighetsföreningen Östra Orgeln men direktfaktureras till Brf Organisten för den del som är bostadsrättsföreningens ansvar.

Föreningen har också avtal för t.ex. hisskötsel, städning, vattenavläsning, försäkring, nyckelhantering och låsjour.
För data, telefoni och TV har föreningen avtal med TELIA som löper till 2019-09-30.

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

Föreningen är en av tre parter i samfällighetsföreningen Östra Orgeln som ansvarar för två gemensamhetsanläggningar, GA:18 och GA:19.

Föreningen har också andel i gemensamhetsanläggningen GA:8

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.

I denna gemensamhetsanläggning ingår fyra fastigheter.

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.

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 överskott uppgående till 86 406 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till - 1 036 091 kr. Inget planerat underhåll har genomförts under året

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 755 304 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Inget underhåll har utförts under 2018.

OVK skjuts ett år framåt till 2020 då den förra utfördes 2017.

Garantitiden är fem år och började löpa den 28 augusti 2013 till den 28 augusti 2018.

5-års besiktningen genomfördes 18-19 augusti 2018.

Under 2018 hade föreningen en avgiftsfri månad avseende lägenheter samt garage och p-platser. Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2019.

4

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 665 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 (105).

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:3 ett taxeringsvärde uppgående till 123 702 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 702 000 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

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	665	665	665	665
Låneskuld kr/kvm	9 599	9 825	9 970	10 381
Likvida medel	3 273	2 968	2 112	3 473
Kassalikviditet i %	36,3	182,7	147,4	276,1
Soliditet i %	72,9	72,4	72,1	71,3
Överskott för underhåll kr/kvm	468	427	204	273
Nettoomsättning	4 044	4 053	3 782	4 424
Resultat efter finansiella poster	86	-130	-456	-72
Årets resultat	86	-130	-456	-72
Eget kapital	144 549	144 463	144 592	145 049
varav underhållsfond	755	589	389	223
Utfört underhåll	0	0	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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

* *Kassalikviditet (år 2015 - 2017)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

* *Kassalikviditet (from 2018)* 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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 622 393	36 207 607	589 304	-826 889	-129 607	144 462 808
Avsättning till fond för yttre underhåll			166 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-295 608	129 607	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					86 406	86 406
Belopp vid årets utgång	108 622 393	36 207 607	755 304	-1 122 497	86 406	144 549 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 122 497
Årets resultat	86 406
	<hr/>
Att disponera	-1 036 091
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Balanserat resultat	-1 236 091
	<hr/>
Summa	-1 036 091

Ekonomisk ställning och resultat

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

2

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 044 129	4 052 956
Summa rörelseintäkter		4 044 129	4 052 956
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 444 700	-1 534 690
Övriga externa kostnader	4	-67 056	-14 969
Personalkostnader och arvoden	5	-103 890	-97 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 583 252	-1 583 252
Summa rörelsekostnader		-3 198 898	-3 230 439
Rörelseresultat		845 231	822 517
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	3 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 882	-955 375
Summa finansiella poster		-758 825	-952 124
Resultat efter finansiella poster		86 406	-129 607
Resultat före skatt		86 406	-129 607
Årets resultat		86 406	-129 607

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	195 070 676	196 653 928
Summa materiella anläggningstillgångar		195 070 676	196 653 928
Summa anläggningstillgångar		195 070 676	196 653 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		959	4 816
Övriga fordringar	8	3 271 393	2 966 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 265	17 802
Summa kortfristiga fordringar		3 325 617	2 989 426
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		3 327 117	2 990 926
SUMMA TILLGÅNGAR		198 397 793	199 644 854

A

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 830 000	144 830 000
Fond för yttre underhåll		755 304	589 304
Summa bundet eget kapital		145 585 304	145 419 304
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 122 497	-826 889
Årets resultat		86 406	-129 607
Summa ansamlad förlust		-1 036 091	-956 496
Summa eget kapital		144 549 213	144 462 808
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 678 750	53 544 510
Summa långfristiga skulder		44 678 750	53 544 510
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 415 760	800 000
Leverantörsskulder		76 729	150 594
Skatteskulder		54 040	27 020
Övriga skulder	12	27 157	26 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	596 144	633 861
Summa kortfristiga skulder		9 169 830	1 637 536
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 198 397 793	 199 644 854

2

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	86 406	-129 607
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 583 252	1 583 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 669 658	1 453 645
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-31 600	43 744
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-83 472	158 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 554 586	1 655 883
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 250 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-800 000
Årets kassaflöde	304 586	855 883
Likvida medel vid årets början	2 968 308	2 112 425
Likvida medel vid årets slut	3 272 894	2 968 308

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto in i de likvida medlen.

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 96 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7 165 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 375 082	3 375 082
Hysesintäkter garage	418 450	421 950
Hysesintäkter p-platser	21 000	21 360
Överlåtelseavgift	6 810	6 720
Pantförskrivningsavgift	3 626	6 257
Övriga intäkter	219 161	221 587
Summa nettoomsättning	4 044 129	4 052 956

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	53 940	52 500
Serviceavtal *	47 600	44 930
Entreprenadstäd	75 300	79 075
Besiktningarkostnader **	5 014	40 461
Förbrukningsmaterial	236	0
Reparationer	26 075	9 573
Avgift till samfällighetsförening	907 144	907 143
Fastighetsförsäkringar	33 940	34 300
Kabel-TV, bredband m.m	169 833	238 305
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 020	27 020
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 140	66 542
Övriga externa tjänster, drift	1 875	18 518
Studie- och fritidsverksamhet	12 444	8 937
Medlems- och föreningsavgifter	6 170	6 170
Övriga driftskostnader	1 970	1 216
Summa driftkostnader	1 444 700	1 534 690
* Upprättande av underhållsplan		
** OVK besiktning		
<i>Underhållskostnader</i>		
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 444 700	1 534 690

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	450	363
Konsultarvoden	50 879	1 475
Revisionsarvode extern revisor	12 203	13 131
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	3 524	0
Summa övriga externa kostnader	67 056	14 969

4

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	79 050	75 650
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 840	21 878
Summa personalkostnader och arvoden	103 890	97 528

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 042	3 251
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	15	0
Räntekostnader	-762 882	-955 375
Summa finansiella poster	-758 825	-952 124

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	156 754 999	156 754 999
Ingående avskrivning på byggnader	-6 346 071	-4 762 819
Årets avskrivningar, byggnader	-1 583 252	-1 583 252
Bokförda värden byggnader	148 825 676	150 408 928
Mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	195 070 676	196 653 928
Taxeringsvärde byggnad	92 702 000	92 702 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	737 223
I avräkning med HSB Uppsala	3 271 393	2 229 585
Summa övriga fordringar	3 271 393	2 966 808

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	11 150	11 632
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 858	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	40 257	6 170
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	53 265	17 802

Not 10 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handelsbanken	1 500	1 500
Summa kassa och bank	1 500	1 500

h

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	53 094 510	54 344 510
Summa långfristiga skulder	53 094 510	54 344 510
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 2018-12-31</u>
Handelsbanken	1,00	2020-09-30	21 287 890
Handelsbanken	0,98	2021-09-30	14 640 860
Handelsbanken	1,27	2023-09-30	10 000 000
Handelsbanken	0,95	2019-01-03	<u>7 165 760</u>
Summa			53 094 510
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 250 000
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-7 165 760</u>
Totalt			44 678 750

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 39 678 750

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	567	561
Depositioner	24 500	25 500
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 090</u>	<u>0</u>
Summa övriga skulder	27 157	26 061

A

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

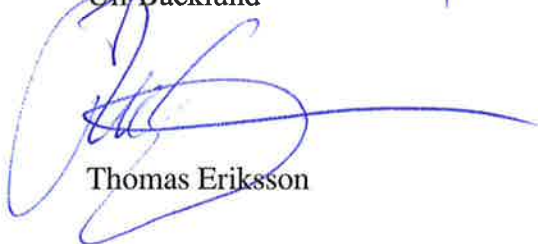
	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	79 050	75 650
Arbetsgivaravgifter	24 840	21 879
Arvode revision	12 272	12 100
Förutbetalda hyror och avgifter	346 115	352 091
Upplupna räntekostnader	133 867	172 141
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	596 144	633 861



Uppsala 2019-03-29


Ulf Backlund


Stefan Cordoba

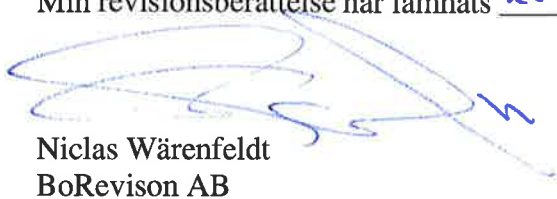

Thomas Eriksson


Johan Andersson

Johan Fransson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-07


Niclas Wärenfeldt
BoRevison AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Organisten, org.nr. 769622-5262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Organisten för år 2018.

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 31 december 2018 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 uttalande

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.

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Organisten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Uppsala den 9/5-2019

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se