

Brf Organisten, Uppsala
Org nr 769622-5262

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 8 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ulf Backlund	Ordförande	i tur att avgå
Stefan Cordoba	Sekreterare	i tur att avgå
Thomas Eriksson	Ledamot	
Ulf Fridén	Ledamot	
Peter Funning	Ledamot	
Anna Ramsten	Suppleant	
Linus Olausson	Suppleant	

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 Susanne Skoglund, Jamal Ardakani och Johan Dixelius som är sammankallande.

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.

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.

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 underskott uppgående till 32 407 kr, vilket delvis beror på att föreningen hade två avgiftsfria månader samt högre driftkostnader. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 268 497 kr.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 955 304 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Det underhåll som utförts gäller samfälligheten bl.a. duvsanering i hörnet mellan brf Organisten & brf Klaviaturen på gården, rengöring av soprum och garage (2 ggr). Enligt underhållsplan skulle en OVK kontroll utföras men eftersom det bara är 2 år sedan vi gjorde det sist kommer den att utföras under år 2020. Kostnad för det uppskattas till ca 45 000 kr.

Ladduttag för elbilar kommer att installeras, till att börja med 4 st platser. Kostnad för det uppskattas till ca 55 000 kr.

Under 2019 hade föreningen två avgiftsfria månader under juli och augusti. Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 556 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 101 (103).

Under året har 7 (4) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:3 ett taxeringsvärde uppgående till 155 714 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 714 000 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 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.

30

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm *	556	665	665	665
Låneskuld kr/kvm	8 405	9 599	9 825	9 970
Likvida medel	2 652	3 273	2 968	2 112
Kassalikviditet i %	9,1	36,3	182,7	147,4
Soliditet i %	73,7	72,9	72,4	72,1
Överskott för underhåll kr/kvm	414	468	427	204
Nettoomsättning	3 765	4 044	4 053	3 782
Resultat efter finansiella poster	-32	86	-130	-456
Årets resultat	-32	86	-130	-456
Eget kapital	144 517	144 549	144 463	144 592
varav underhållsfond	955	755	589	389
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 2016 - 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.

* Förändringen i årsavgifterna är p.g.a. föreningen har haft två avgiftsfria månader under 2019.

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	755 304	-1 122 497	86 406	144 549 213
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-113 593	-86 406	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-32 407	-32 407
Belopp vid årets utgång	108 622 393	36 207 607	955 304	-1 236 090	-32 407	144 516 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 236 090
Årets resultat	-32 407
	<hr/>
Att disponera	-1 268 497
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Balanserat resultat	-1 468 497
	<hr/>
Summa	-1 268 497

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 766 728	4 044 129
Summa rörelseintäkter		3 766 728	4 044 129
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 574 577	-1 444 700
Övriga externa kostnader	4	-14 255	-67 056
Personalkostnader och arvoden	5	-99 085	-103 890
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 583 252	-1 583 252
Summa rörelsekostnader		-3 271 169	-3 198 898
Rörelseresultat		495 559	845 231
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 537	4 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 503	-762 882
Summa finansiella poster		-527 966	-758 825
Resultat efter finansiella poster		-32 407	86 406
Resultat före skatt		-32 407	86 406
Årets resultat		-32 407	86 406

40

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	193 487 424	195 070 676
Summa materiella anläggningstillgångar		193 487 424	195 070 676
Summa anläggningstillgångar		193 487 424	195 070 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 549	959
Övriga fordringar	8	2 650 843	3 271 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 059	53 265
Summa kortfristiga fordringar		2 711 451	3 325 617
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		2 712 951	3 327 117
SUMMA TILLGÅNGAR		196 200 375	198 397 793

90

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 830 000	144 830 000
Fond för yttre underhåll		955 304	755 304
Summa bundet eget kapital		145 785 304	145 585 304
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 236 090	-1 122 497
Årets resultat		-32 407	86 406
Summa ansamlad förlust		-1 268 497	-1 036 091
Summa eget kapital		144 516 807	144 549 213
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 840 860	44 678 750
Summa långfristiga skulder		21 840 860	44 678 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	29 187 890	8 415 760
Leverantörsskulder		22 523	76 729
Skatteskulder		54 160	54 040
Övriga skulder	12	4 000	27 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	574 135	596 144
Summa kortfristiga skulder		29 842 708	9 169 830
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 196 200 375	 198 397 793

2

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-32 407	86 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 583 252	1 583 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 550 845	1 669 658
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-6 951	-31 600
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-98 685	-83 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 445 209	1 554 586
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 065 760	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 065 760	-1 250 000
Årets kassaflöde	-620 551	304 586
Likvida medel vid årets början	3 272 893	2 968 308
Likvida medel vid årets slut	2 652 342	3 272 894

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 95 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 27 788 Tkr 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 074 086	3 375 082
Hysesintäkter garage	435 870	418 450
Hysesintäkter p-platser	21 700	21 000
Överlåtelseavgift	10 467	6 810
Pantförskrivningsavgift	3 690	3 626
Övriga intäkter	220 915	219 161
Summa nettoomsättning	3 766 728	4 044 129

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	55 716	53 940
Serviceavtal	62 066	47 600
Entreprenadstäd	61 500	75 300
Besiktningkostnader	5 183	5 014
Förbrukningsmaterial	0	236
Reparationer	60 910	26 075
Avgift till samfällighetsförening	953 748	907 144
Fastighetsförsäkringar	36 481	33 940
Kabel-TV, bredband m.m	204 300	169 833
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 140	27 020
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 140	76 140
Övriga externa tjänster, drift	2 519	1 875
Studie- och fritidsverksamhet	13 342	12 444
Medlems- och föreningsavgifter	6 290	6 170
Övriga driftkostnader	9 242	1 970
Summa driftkostnader	1 574 577	1 444 701
<i>Underhållskostnader</i>		
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 574 577	1 444 700

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	450
Konsultarvoden	1 277	50 879
Revisionsarvode extern revisor	12 978	12 203
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	3 524
Summa övriga externa kostnader	14 255	67 056

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	77 350	79 050
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 735	24 840
Summa personalkostnader och arvoden	99 085	103 890

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 537	4 042
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	15
Räntekostnader	-530 503	-762 882
Summa finansiella poster	-527 966	-758 825

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	156 754 999	156 754 999
Ingående avskrivning på byggnader	-7 929 323	-6 346 071
Årets avskrivningar, byggnader	-1 583 252	-1 583 252
Bokförda värden byggnader	147 242 424	148 825 676
Mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	193 487 424	195 070 676
Taxeringsvärde byggnad	110 714 000	92 702 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	31 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 650 837	3 271 393
Skattekonto	6	0
Summa övriga fordringar	2 650 843	3 271 393

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremier	12 681	11 150
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	1 858
Övrigt upplupet och förutbetalt	40 378	40 257
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	53 059	53 265

Not 10 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken	1 500	1 500
Summa kassa och bank	1 500	1 500

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	51 028 750	53 094 510
Summa långfristiga skulder	51 028 750	53 094 510
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 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,00	2020-09-30	21 287 890
Stadshypotek	0,98	2021-09-30	13 240 860
Stadshypotek	1,27	2023-09-30	10 000 000
Stadshypotek	0,95	2020-01-03	<u>6 500 000</u>
Summa			51 028 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 400 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-27 787 890</u>
Totalt			21 840 860

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 240 860

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	0	567
Depositioner	4 000	24 500
Övriga kortfristiga skulder	0	2 090
Summa övriga skulder	4 000	27 157

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	79 050	79 050
Arbetsgivaravgifter	24 838	24 840
Arvode revision	12 750	12 272
Förutbetalda hyror och avgifter	348 926	346 115
Upplupna räntekostnader	108 571	133 867
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	574 135	596 144

Uppsala 2020 0520


Ulf Backlund

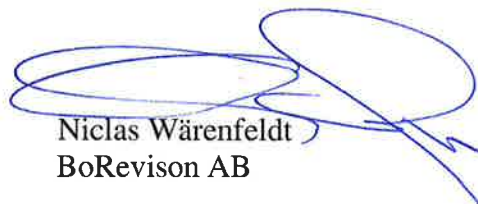

Stefan Cordoba


Thomas Eriksson


Peter Funning


Ulf Fridén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 05-25.


Niclas Wärenfeldt
BoRevison AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Organisten, Uppsala för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Organisten, Uppsala för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

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 25/5-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor