

Årsredovisning

för

Brf Organisten

769622-5262

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Organisten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 27 maj 2026

Camilla Nygren

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Organisten är ett privatägt bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkte bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen registrerades 2010.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades den 2018-07-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kvarngärdet 56:3 den 2010-01-01. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

21 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Totalt: 68 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt med en total boarea på 5531 kvm.

Föreningen disponerar 45 st garageplatser (540 kvm) samt ytterligare 5 st parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Gemensamma utrymmen

Soprum för brännbara och komposterbara sopor samt full källsortering i enlighet med FNI (lagen om fastighetsnära insamling).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i 2 stycken olika gemensamhetsanläggningar. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Uppsala Kvarngärdet GA:8 (andel 51/153):

Gemensamhetsanläggningen förvaltar vägbana med vändplan, 4 belysningsstolpar med tillhörande anordningar inklusive undermätare inom Kvarngärdet 56:3, dagvattenbrunnar med tillhörande ledning fram till allmän dagvattenledning, träd och plantering med tillhörande anläggning.

Uppsala Kvarngärdet GA:19 (andel 5531/8901):

Gemensamhetsanläggning förvaltar undercentraler, förråd, miljörum och tvättstuga, avlopps-, vatten och värmeledningssystem, samt ledningar för fiber (tv, data och telefoni).

Samfällighetsförening Östra Orgeln (andel 6866/18428)

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 217 664 000 kr, varav byggnadsvärdet är 164 664 000 kr och markvärde 53 000 000 kr. Värdeår är 2013.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Beräkningsunderlaget utgörs av 2025 års taxeringsvärde.

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2028 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2026 och förlängs därefter automatiskt med 1 år i taget.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel samt ventilationsarbeten med Uppsala Fastighetstjänst, trappstädning med Hemfrid samt serviceavtal för föreningens hissar med Kone.

I övrigt så har föreningen i huvudsak avtal med följande tjänsteleverantörer:

- Vatten- samt elavläsning (IMD-avtal): Inergi
- Nyckelhantering/låsjour: Byggbeslag Lås och Säkerhet
- Elbilsladdning: ChargeNode
- Tv/bredband: Telia

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 september 2011.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett

belopp motsvarande minst 30 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Föreningen avsätter 200 000 kr/år till den yttre fonden.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Hemsida

Föreningen har en hemsida: www.brforganisten.se, med information till boende, mäklare och andra intressenter.

Styrelse:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Camilla Nygren	Ordförande
Ylva Birgitta Sjönell	Ledamot
Jan-Olof Sternelius	Ledamot
Martin Malm	Ledamot
Madelene Åhlström	Ledamot
Fanny Hansson	Suppleant
Lars Pålsson	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Valberedning

Denisa Rushidi (sammankallande)

Föreningsvald revisor

BoRevision i Sverige AB med Niclas Wärenfeldt som föreningsvald revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga laddboxar i garaget har bytts ut, styrelsen ansökte och fick bidrag för att täcka en del av kostnaden från naturvårdsverket.

Under året utfördes en inspektion av taken ovanför balkongerna mot innergården, då det har läckt in vatten på vissa balkonger. Inspektionen visade brister i konstruktion och tidigare försök till åtgärd av NCC. Beslut fattades att utföra renoveringar för att åtgärda detta, åtgärd sker under 2026.

Styrelsen anlidade Fastum för att säkerställa en smidig övergång till K3 redovisning, vilket är ett nytt krav för alla bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår 2026-01-01.

Styrelsen anlidade UFT för att ta fram en ny och uppdaterad underhållsplan. Den nya underhållsplanen ligger till grund för budgetarbete framöver.

En ny energideklaration beställdes enligt lagkrav. Den har tyvärr tagit lite längre tid än beräknat att färdigställa då det måste tas hänsyn till att vi har gemensam undercentral med Brf. Klaviaturen.

Genom Samfälligheten, Östra Orgeln, så har följande utförts under 2025 (föreningen betalar dessa åtgärder som en del av avgiften till samfälligheten):

- * Garage nedfarten åtgärdades och fylldes upp för att ordna med nivåskillnader vid infarten.
- * På innergården såddes nytt gräs och döda träd och buskar byttes ut.
- * Nya farthinder införskaffades till garaget.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets årets slut 101 (103) medlemmar. Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 028	4 924	4 735	4 249
Resultat efter finansiella poster	-921	-1 078	-685	-877
Soliditet (%)	75,3	75,3	75,0	75,0
Årets resultat	-921	-1 078	-684	-876
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	123	184	139
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 376	7 499	7 499	7 582
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 096	8 231	8 232	8 322
Räntekänslighet (%)	10,0	11,0	11,0	11,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	739	755	610
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	93,0	88,0	89,0

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner:

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott för räkenskapsåret 2025 uppgår till -921 817 kr. Underskottet beror till största del på höga avskrivningar för byggnaden, som under året uppgick till 2 394 104 kr, samt ökade räntekostnader. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet direkt, men de bidrar till att resultatet redovisas som negativt. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt positivt, vilket innebär att föreningen kan täcka sina löpande utgifter. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras genom justering av avgifter och fortsatt god kostnadskontroll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	108 622 39					
Belopp vid årets ingång	3	36 207 607	1 725 030	-3 064 157	-1 078 588	142 412 285
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-1 278 588	1 078 588	0
Årets resultat					-921 817	-921 817
	108 622 39					
Belopp vid årets utgång	3	36 207 607	1 925 030	-4 342 745	-921 817	141 490 468

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 342 745
årets förlust	-921 817
	-5 264 562

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	200 000
anspråktagande ut yttre fond	-52 104
i ny räkning överföres	-5 412 458
	-5 264 562

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 028 229	4 919 416
Övriga rörelseintäkter	3	5 664	4 727
Summa rörelseintäkter		5 033 893	4 924 143
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	4	-1 931 432	-2 353 981
Övriga externa kostnader	5	-403 126	-367 452
Personalkostnader		-30 403	-32 595
Avskrivningar		-2 430 656	-1 676 180
Summa rörelsekostnader		-4 795 617	-4 430 208
Rörelseresultat		238 276	493 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	2 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 558	-1 575 156
Summa finansiella poster		-1 160 093	-1 572 522
Resultat efter finansiella poster		-921 817	-1 078 587
Resultat före skatt		-921 817	-1 078 587
Årets resultat		-921 817	-1 078 588

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	184 595 733	186 989 837
Inventarier, verktyg och installationer	7	304 779	182 183
Summa materiella anläggningstillgångar		184 900 512	187 172 020
Summa anläggningstillgångar		184 900 512	187 172 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 844	69 012
Övriga fordringar	8	2 381 991	1 592 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	684 709	243 179
Summa kortfristiga fordringar		3 078 544	1 905 136
Summa omsättningstillgångar		3 078 544	1 905 136
SUMMA TILLGÅNGAR		187 979 056	189 077 156

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

144 830 000

144 830 000

Fond för yttre underhåll

1 925 030

1 725 030

Summa bundet eget kapital

146 755 030

146 555 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 342 745

-3 064 157

Årets resultat

-921 817

-1 078 588

Summa fritt eget kapital

-5 264 562

-4 142 745

Summa eget kapital

141 490 468

142 412 285

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

29 028 750

45 528 750

Summa långfristiga skulder

29 028 750

45 528 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15 750 000

0

Leverantörsskulder

689 141

263 158

Skatteskulder

71 960

70 640

Övriga skulder

14 562

4 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

934 175

797 375

Summa kortfristiga skulder

17 459 838

1 136 121

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 979 056

189 077 156

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-921 817

-1 078 587

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 430 656

1 676 180

Förändring skatteskuld/fordran

1 320

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 510 159

597 593

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-458 314

509 348

Förändring av kortfristiga skulder

574 642

-543 627

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 626 487

563 314

Investeringsverksamheten

Inköp laddstolpar

-159 148

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-159 148

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-750 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000

0

Årets kassaflöde

717 339

563 314

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 582 982

1 019 668

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 300 321

1 582 982

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Solceller	25 år
Laddstolpar	10 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Elinstallationer	50 år
Fönster	40 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	40 år
Styr och övervakning	25 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 085 606	4 085 606
Hysesintäkter garage	500 719	498 120
Hysesintäkter p-platser	19 200	18 054
Vattenavgifter	168 612	128 040
Elavgifter	254 091	189 594
	5 028 228	4 919 414

I årsavgifterna ingår vatten, el, bredband, kabel-TV samt värme. El samt vatten debiteras enligt faktisk förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelse	420	480
Avgift andrahandsupplåtelse	4 410	4 298
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	884	0
Öres- och kronutjämning	-50	-51
	5 664	4 727

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	101 861	92 053
Serviceavtal	47 290	34 201
Entreprenadstäd	140 442	172 368
Besiktningsskostnader (hiss)	13 040	6 310
Reparationer	37 008	58 711
Underhåll	52 105	0
Avgift till samfällighetsförening*	1 242 037	1 662 022
Fastighetsförsäkringar	71 037	58 671
Kabel-TV, bredband m.m	216 846	219 063
Övriga kostnader	600	600
Reparation hissar	9 167	49 982
	1 931 433	2 353 981

*Inkluderar kostnader för värme, vatten och fastighetsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och material	539	2 044
Inkassoavgifter	5 160	6 912
IT- och telefoni	14 645	14 590
Styrelsearvode	115 600	105 084
Revisionsarvode	20 625	17 125
Ekonomisk förvaltning	136 962	154 286
Avgifter Bolagsverket	900	800
Övriga förvaltningskostnader	21 795	20 471
Föreningsstämma/medlemsmöten	3 561	4 111
Medlemsavgift	6 710	6 710
Fastighetsskatt	36 563	35 320
Upprättande av underhållsplan	25 000	0
Konstaterad förlust avgifter	3 440	0
Upprättande av energideklaration	11 625	0
	403 125	367 453

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 297 033	158 297 033
Årets anskaffning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 297 033	158 297 033
Ingående avskrivningar	-17 552 196	-15 907 263
Årets avskrivningar	-2 394 104	-1 644 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 946 300	-17 552 196
Redovisat värde mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde	184 595 733	186 989 837
Taxeringsvärden byggnader	164 664 000	150 532 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	60 000 000
	217 664 000	210 532 000
Bokfört värde mark	46 245 000	46 245 000
	46 245 000	46 245 000

Not 7 Laddstolpar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 463	312 463
Inköp laddstolpar	159 148	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 611	312 463
Ingående avskrivningar	-130 280	-99 033
Årets avskrivningar	-36 552	-31 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 832	-130 280
Utgående redovisat värde	304 779	182 183

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 670	1 009
Övriga fordringar	1	6 710
Avräkningskonto förvaltare	2 300 320	1 582 982
Förskottsbetald moms	0	2 244
	2 381 991	1 592 945

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	25 071	20 894
Övrigt upplupet och förutbetalt	659 638	222 285
	684 709	243 179

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,50	2026-09-30	8 250 000	8 250 000
Stadshypotek	2,50	2026-09-30	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2,76	2029-09-30	9 740 860	10 490 860
Stadshypotek	2,50	2027-09-30	10 143 945	10 143 945
Stadshypotek	2,52	2028-09-30	10 143 945	10 143 945
			44 778 750	45 528 750
Kortfristig del av långfristig skuld			15 750 000	45 428 750

Föreningen har inte lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 000 000 kr på långfristig del

Lån som förfaller inom ett år: 14 750 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	259 425	287 004
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	483 700	296 094
Revisionsarvode	17 000	16 000
Övriga upplupna kostnader	19 500	47 669
	934 175	797 374

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 220 000	58 220 000
	58 220 000	58 220 000

Årsredovisningen har beslutats 12 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Camilla Nygren
Ordförande

Ylva Sjönell
Ledamot

Martin Malm
Ledamot

Jan-Olof Sternelius
Ledamot

Madelene Åhlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Organisten_Uppsala.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-13 23:43:09

Dokumentet är undertecknat av:

	CAMILLA NYGREN (19781003XXXX) Ordförande	2026-05-12 17:06:17
	Jan Olof Sternelius (19500813XXXX) Ledamot	2026-05-12 21:29:03
	MADELENE ÅHLSTRÖM (19750822XXXX) Ledamot	2026-05-12 23:08:07
	Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2026-05-13 23:43:09
	MARTIN MALM (19981013XXXX) Ledamot	2026-05-12 17:16:29
	Ylva Birgitta Sjönell (19580226XXXX) Ledamot	2026-05-12 17:48:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Organisten_Uppsala.pdf (235718 byte)

F0F5E186FFFFFFACD57F43B6A50F07847E9290378485B10DCB3E4C767B81754D02B3A0C3FD8604985DE1F
4AD40E2B4CEA75D4386013070BAADA21D7C7FF292236

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Organisten, Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Organisten, Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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
Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-13 23:44:15

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2026-05-13 23:44:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (796481 byte)

8820F41C08C7BA8914DCA35238BFF457BF7C084E7798B00E902C7C6A6BB330EC581B30E59AE6B5F2B73E
C2D959F6B7655E04BE2E3ECAE85C83A498419883F88C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support