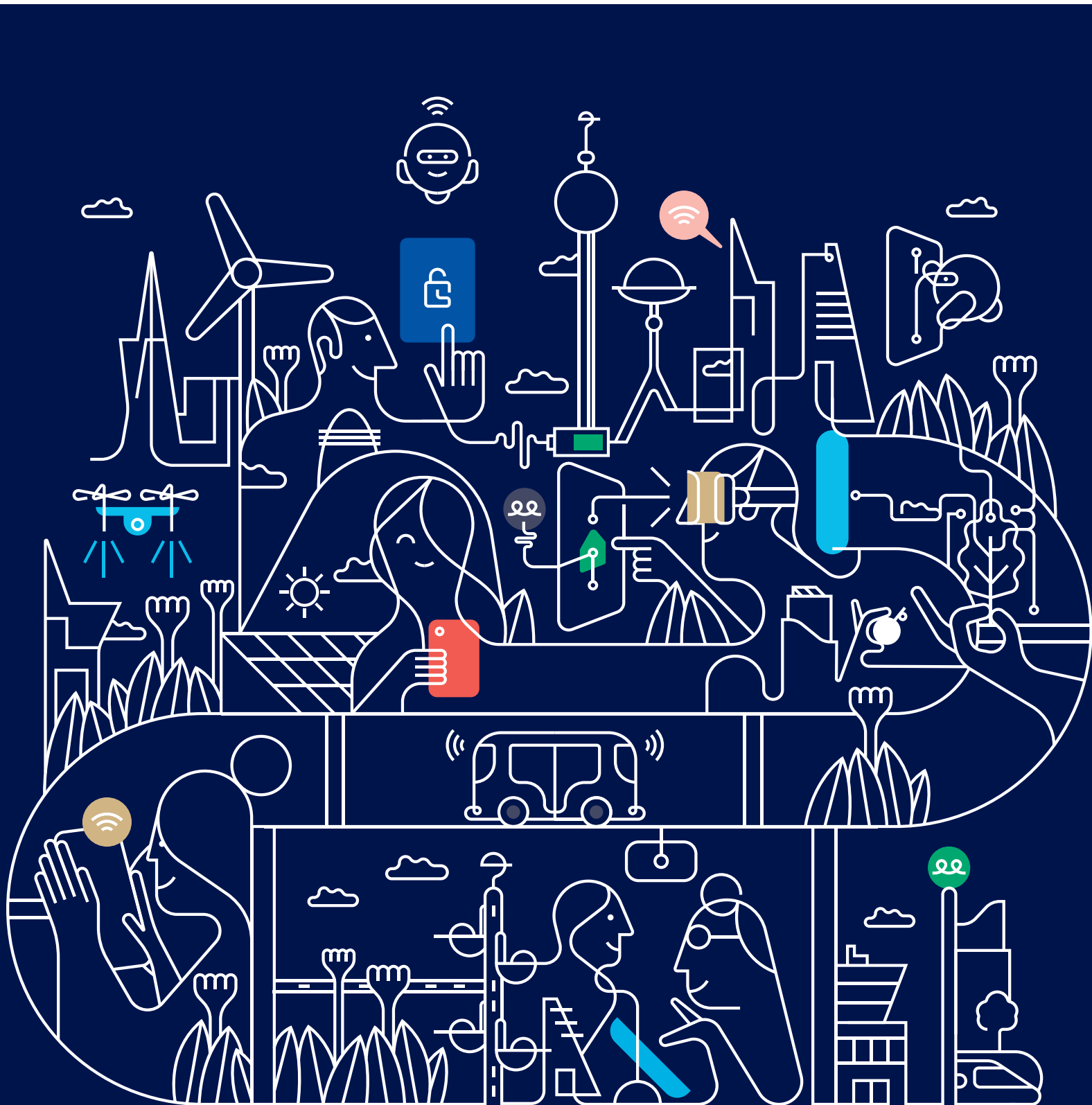




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dirigenten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dirigenten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingalill Gadhasson	Ordförande
Farhia Bile	Ledamot
Ewa Ullström	Ledamot
Anders Ringmar	Ledamot
Ingela Stake	Ledamot
Sabina Svensson	Ledamot

Paresh Dutta	Suppleant
Claes Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
Trond Svendsen	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lillemor Edling
Kerstin Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-28. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GOTTSUNDA 45:3	1981	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 1 flerbostadshus och 70 småhus.

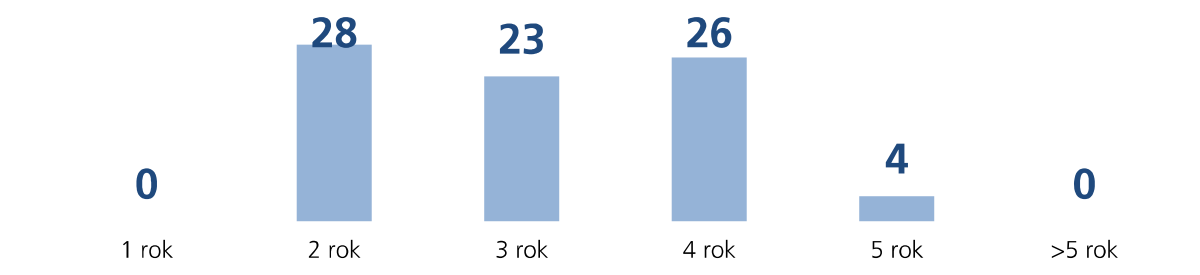
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 058 m², varav 6 460 m² utgör boyta och 598 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Hobbyrum

Gymlokal

Tvättstugor

Kontor för styrelsen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2022	Dv 185 FTX agg
Byte av tak	2022	
Myndighetsbesiktning	2022	Lekplats, hiss
Tilläggsisolera vind, Dv. 185	2022	Energisparande åtgärd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolera vindar	2023	På låghusens vindar
Justering av värmesystemet	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice
Överlåtelse o pantsättning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	Uppsala Vatten
Återvinning	Returpapperscentralen
El & Fjärrvärme	Vattenfall
Parkeringsbevakning	Parkia
Försäkring	Folksam
Hissbesiktning och underhåll	kiva och Otis
Lekplatsbesiktningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hjärtstartare	Medigo AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Brf Dirigentens ekonomi bedöms, trots inflationen, som god. Föreningen har genom bra avtal på el kunnat hålla nere kostnader trots det pågående kriget i Ukraina. Tyvärr kommer det avtalet att gå ut i början av 2023, vilket vi räknar med kommer markant att höja föreningens utgifter. Vi kommer investera i energibesparande åtgärder, t.ex. tilläggsisolering av vindar och injustering av värme för att hålla nere uppvärmningskostnader under vintern 2023 och framåt.

Inflationen påverkar också föreningens ekonomi genom att höja priserna. Ett sådant är t.ex. takbytet som blev dyrare än vad som var planerat.

Föreningen beställde en långtidsbudget 2022, som styrelsen har beställt på nytt pga. underbudgeterade poster i underhållsplanen och det nya ekonomiska världsläget. Den ekonomiska planen tills dess är en fortsatt höjning av avgifter med 5% per år.

Föreningen har större underhåll planerat under en 10 års period och kommer förbereda inför det med fokus på amorteringar av föreningens lån och kostnadsbesparande åtgärder.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

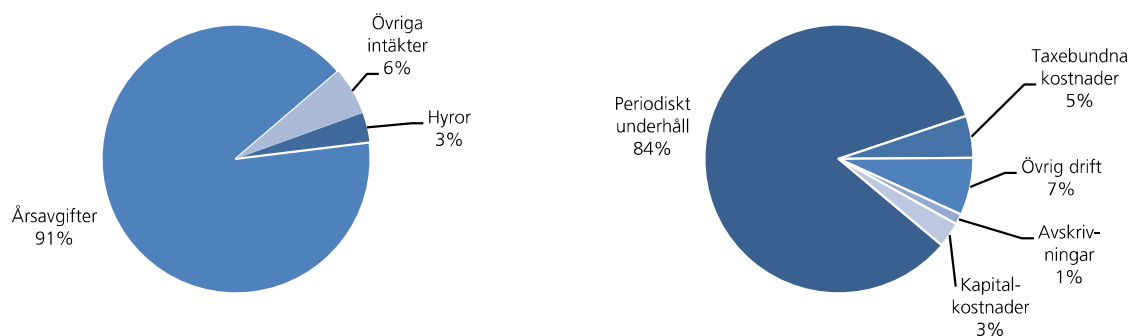
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-06-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 732 915	3 143 438
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 142 303	4 536 477
Finansiella intäkter	4 761	525
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 972
Ökning av långfristiga skulder	24 302 019	0
Ökning av kortfristiga skulder	408 342	441 593
	29 857 425	4 986 566
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	27 286 295	3 553 719
Finansiella kostnader	853 072	327 514
Ökning av kortfristiga fordringar	42 922	0
Minskning av långfristiga skulder	0	515 856
	28 182 289	4 397 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 408 051	3 732 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 675 136	589 477

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av samtliga fastigheters tak i föreningen.

Byte av ventilationsaggregat i flerfamiljshus Dv 185 samt tilläggsisolering av vinden. Även byte av alla spiskåpor i Dv 185. Ett led i föreningens arbete med energibesparning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	644	704	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 251	3 489	3 569	3 649
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	126	124	119	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	36	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	46	48	49
Soliditet (%)	0	4	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23 353	283	935	871
Nettoomsättning (tkr)	5 052	4 531	4 915	4 927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 460 m² bostäder och 598 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	482 279	0	0	482 279
Fond för yttre underhåll	5 411 859	2 039 454	-453 061	3 825 466
S:a bundet eget kapital	5 894 138	2 039 454	-453 061	4 307 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 894 066	-2 039 454	736 540	-3 591 152
Årets resultat	-23 353 218	-23 353 218	-283 479	283 479
S:a fritt eget kapital	-28 247 284	-25 392 672	453 061	-3 307 673
S:a eget kapital	-22 353 146	-23 353 218	0	1 000 072

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 353 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 854 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 039 454
summa balanserat resultat	-28 247 284

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

5 411 859
-22 835 425

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 052 134	4 530 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 169	5 705
Summa rörelseintäkter		5 142 303	4 536 477

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-25 822 336	-2 833 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 276 682	-544 459
Personalkostnader	Not 6	-187 277	-175 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 915	-372 290
Summa rörelsekostnader		-27 647 209	-3 926 009

RÖRELSERESULTAT

-22 504 906 **610 468**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 761	525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 072	-327 514
Summa finansiella poster		-848 312	-326 989

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-23 353 218 **283 479**

ÅRETS RESULTAT

-23 353 218 **283 479**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	20 566 017	20 926 931
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **20 566 017** **20 926 931**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **3 500** **3 500**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

20 569 517

20 930 431

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		121 848	77 353
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 409 501	3 735 938

Summa kortfristiga fordringar **5 531 349** **3 813 291**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 531 349

3 813 291

SUMMA TILLGÅNGAR

26 100 865

24 743 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 279	482 279
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 411 859	3 825 466
Summa bundet eget kapital		5 894 138	4 307 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 894 066	-3 591 152
Årets resultat		-23 353 218	283 479
Summa fritt eget kapital		-28 247 284	-3 307 673
SUMMA EGET KAPITAL		-22 353 146	1 000 072
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 963 967	19 422 364
Summa långfristiga skulder		37 963 967	19 422 364
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 878 397	3 117 981
Leverantörsskulder		226 083	83 205
Skatteskulder		7 994	13 570
Övriga skulder		369 189	382 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 008 382	724 250
Summa kortfristiga skulder		10 490 044	4 321 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 100 865	24 743 722

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garageport	Fullt avskriven	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 661 482	4 161 007
Hyror parkering	21 500	7 800
Hyror garage	152 200	157 000
Hyror förråd	12 920	12 680
Kabel-TV intäkter	194 400	194 000
Värmeintäkter	-6 480	-6 480
Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 233	4 760
Öresutjämning	12	6
	5 052 134	4 530 773

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	13 745	1 750
	Fakturerade kostnader moms	0	2 688
	Försäkringsersättning	68 750	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	-60
	Övriga intäkter	7 674	1 327
		90 169	5 705
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	182 749	166 087
	Fastighetsskötsel beställning	2 091	9 438
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 935	61 597
	Snöröjning/sandning	11 312	3 988
	Städning enligt beställning	0	6 115
	OVK Obl. Ventilationskontroll	39 600	59 195
	Hissbesiktning	6 296	5 194
	Myndighetstillsyn	624	56 660
	Gemensamma utrymmen	2 670	4 395
	Sophantering	24 294	0
	Gård	37 754	1 940
	Serviceavtal	10 166	3 552
	Förbrukningsmateriel	15 252	11 964
	Teleport/hissanläggning	2 965	2 964
	Brandskydd	7 498	0
		358 205	393 090
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 503	1 694
	Entré/trapphus	5 266	0
	Lås	27 864	11 349
	VVS	-185 412	205 620
	Värmeanläggning/undercentral	8 719	0
	Ventilation	4 113	2 378
	Elinstallationer	14 869	21 219
	Bredband	0	1 750
	Hiss	10 825	22 399
	Tak	34 125	975
	Fönster	0	7 772
	Balkonger/altaner	0	1 105
	Mark/gård/utemiljö	0	28 012
	Garage/parkering	1 100	0
	Vattenskada	237 000	0
		163 972	304 273
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	407 936
	Vind	258 863	0
	Entré/trapphus	60 433	0
	Ventilation	1 732 500	0
	Hiss	279 461	0
	Tak	20 989 632	0
	Mark/gård/utemiljö	0	45 125
	Garage/parkering	286 250	0
		23 607 139	453 061

Not 4 Forts.	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	124 515	121 254
	Värme	887 707	877 262
	Vatten	279 071	274 936
	Sophämtning/renhållning	127 846	100 932
	Grovsopor	0	4 805
		1 419 139	1 379 188
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	134 271	170 380
		134 271	170 380
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 609	133 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	25 822 336	2 833 401

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	3 126
	Medlemsinformation	0	1 894
	Tele- och datakommunikation	293 126	293 863
	Juridiska åtgärder	45 987	6 016
	Inkassering avgift/hyra	1 642	977
	Revisionsarvode extern revisor	35 875	28 438
	Föreningskostnader	1 950	28 206
	Styrelseomkostnader	0	8 910
	Fritids- och trivselkostnader	11 056	1 551
	Studieverksamhet	0	6 625
	Förvaltningsarvode	67 314	65 876
	Administration	407 858	6 676
	Konsultarvode	403 433	84 514
	Tidningar facklitteratur	0	707
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 080
		1 276 682	544 459

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	137 269	127 097
	Löner	19 620	18 000
	Kostnadsersättningar	0	370
	Sociala kostnader	30 388	30 392
		187 277	175 859

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	329 695	329 695
	Förbättringar	31 220	42 595
		360 915	372 290
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 277 134	31 277 134
	Utgående anskaffningsvärde	31 277 134	31 277 134
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 350 203	-9 977 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-360 915	-372 290
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 711 117	-10 350 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 566 017	20 926 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 128 617	7 128 617
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 772 000	38 697 000
	Taxeringsvärde mark	15 285 000	11 226 000
		70 057 000	49 923 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 400 000	48 400 000
	Lokaler	1 657 000	1 523 000
		70 057 000	49 923 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	593 070	593 070
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	593 070	593 070
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-593 070	-593 070
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-593 070	-593 070
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 947	33 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 947	33 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 947	-33 947
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 947	-33 947
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 450	3 023
	Klientmedel hos SBC	4 353 383	2 682 441
	Räntekonto hos SBC	1 054 668	1 050 474
		5 409 501	3 735 938

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 825 466	3 014 263
	Reservering enligt stadgar	2 039 454	1 390 127
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-453 061	-578 924
	Vid årets slut	5 411 859	3 825 466

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	2 680 625	Löst
Handelsbanken	1,470 %	8 368 673	8 456 305	2023-06-01
Handelsbanken	1,100 %	938 216	947 940	2024-06-01
Handelsbanken	1,200 %	2 357 500	2 624 500	2025-03-30
Handelsbanken	1,410 %	7 757 975	7 830 975	2024-03-01
Handelsbanken	3,780 %	27 420 000	0	2027-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		46 842 364	22 540 345	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 878 397	-3 117 981	
		37 963 967	19 422 364	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 855 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 230 000	28 626 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	15 924	0
Sociala avgifter	5 003	0
Ränta	10 536	18 544
Avgifter och hyror	450 494	428 687
Upplupna kostnader OVK-besiktning	0	0
Värme	0	80 838
VVS	0	196 181
Entré/Trapphus	60 433	0
Tak	207 129	0
Vind	258 863	0
	1 008 382	724 250

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tilläggsisolering av samtliga låghus i föreningen. Energibesparande åtgärd.

Injustering av värmesystemet efter att tilläggsisolering är gjorts. Injustering ska göras vart 10:e år samt en energibesparande åtgärd.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Ingalill Gadhasson
Ordförande

Farhia Bile
Ledamot

Ewa Ullström
Ledamot

Anders Ringmar
Ledamot

Ingela Stake
Ledamot

Sabina Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman
Extern revisor

Trond Svendsen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dirigenten
716401-2572**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dirigenten för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dirigenten för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2023-05-03

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Trond Svendsen
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se