



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Organisten, Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Organisten, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769622-5262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 56:3	2010-01-01	2013

Totalt 1 objekt

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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	garageplatser	540
5	p-platser	0
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 531
Totalt 118 objekt		6 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 20 st 3 rok, 23 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:8	G:A		51 / 153	Vägbana med vändplan,4 belysningsstolpar med tillhörande anordningar inkl undermätare inom kvarngärdet 56:3, Dagvattenbrunnar med tillhörande ledning fram till allmän dagvattenledning, Träd och plantering med tillhörande anläggning
Uppsala Kvarngärdet GA:19	G:A		5531 / 8901	Undercentral, Förråd, Miljörum och tvättstuga, Mm. Avlopps-, Vatten och värmeledningssystem, Samt ledningar för tv, Data och telefoni.
Uppsala Kvarngärdet GA:18	G:A		6866 / 18428	Underjordiskt garage och innergård med lekplats, Möblerade samvaroytor, Parkeringsplatser, Mm.

Totalt 3 objekt

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

Brf Organisten är en av tre parter som ingår i samfällighetsföreningen Östra Orgeln.

De andra två parterna är Brf Klaviaturen och Uppsalahem. Samfällighetsföreningen ansvarar för att sköta den gemensamma innergården samt garaget.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Nygren	Ordförande
Ylva Birgitta Sjönell	Ledamot
Lars Pålsson	Ledamot
Alexander Zetterdahl	Ledamot
Elin Svedin	Ledamot
Jan Olof Sternelius	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant
Madelene Åhlström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter: Camilla Nygren, Lars Pålsson, Alexander Zetterdahl och Ylva Sjönell.

Suppleanter: Jan Sternelius, Madelene Åhlström, Thomas Eriksson.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Denisa Rushidi (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Extra stämma hölls 2023-03-07, för omröstning kring investering i att installera solceller.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 684 984 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 987 507 kr. Underskottet beror till stor del på ökade ränte- och driftskostnader. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 123 350 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 kassaflösesanalys på sid 10, beroende på att utfört underhåll och investeringar har skett med befintliga likvida medel.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. Styrelsen räknar med mycket höjda räntor för lånen under 2024, detta på grund av rådande läge i kombination med datum för låneomsättning. Inga planer finns för extra amorteringar eller upptagande av nya lån för 2024. Årsavgiften förändras fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 648 380 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 123 350 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Inga större åtgärder är planerade under 2024, men styrelsen har uppdaterat budgeten för att säkerställa att eventuellt dyra reparationer av hissar finns med i budget (i enlighet med faktiska kostnader 2023). För att minimera avgiftshöjningen är det idag budgeterat för mindre amortering av lånen under 2024, planerad amortering är 250.000:-. Styrelsen följer budget noga och amortering av lånen kommer att ökas under året om så är möjligt.

Stamspolning utfördes av Spolsnabben i januari 2023.
Installation av solceller under sommar/höst 2023. Ej i underhållsplan eller budget utan finansierat i enlighet med beslut på extrastämma i mars 2023. Finansierat med likvida medel samt med minskad amortering på lånen under 2023.
OVK genomfördes i december 2023, (underhållsplan 2022 och flyttad till 2023 för att följa lagkravet om vart tredje år i enlighet med tidigare genomförda OVK.)
Byte av belysning enligt ny lag, genomfördes av Miljöbelysning under november 2023.

NCC har, enligt den så kallade ansvarstiden om 10 år, åtgärdat sättningar utanför samtliga entréer i föreningen. Det vill säga ingen kostnad för föreningen, men en viktig reparation som utfördes under året.
Lekplatsen har åtgärdats under 2023, då den inte klarade nya lagkrav. Kostnaden betalades av samfälligheten (Östra Orgeln), och föreningen betalade genom avgiften till Samfälligheten, ingen utökad inbetalning var nödvändig för detta.

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

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning och hantering av garage- och p-platskö tom 2023-12-31
- Uppsala Fastighetstjänst - Fastighetsskötsel/Ventilation
- Kone - Serviceavtal hissar
- Inergi - Vattenavläsning
- BB-gruppen - Nyckelhantering/låsjour
- Hemfrid - Trappstädning
- Opigo - Elbilsaddning
- Telia - Tv/bredband
- Trygg-Hansa - Brf- och fastighetsförsäkring

Föreningen har avslutat avtalet om ekonomisk förvaltning med HSB Boservice i Uppland AB per 2023-12-31. Den nya förvaltaren från 2024-01-01 är Fastum AB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	139	346	464
Skuldsättning, kr/kvm	7 499	7 582	7 845	8 175
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 232	8 322	8 611	8 973
Räntekänslighet, %	11	14	14	13
Årsavgifter, kr/kvm	755	610	610	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	84	86
Totala intäkter, kr/kvm	780	700	663	708
Nettoomsättning, tkr	4 735	4 249	4 024	4 299
Resultat efter finansiella poster, tkr	-685	-877	296	240
Soliditet, %	75	76	75	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. *Nyckeltalen är inte jämförbara med anledning av nya regler.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. *Nyckeltalen är inte jämförbara med anledning av nya regler.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	108 622 393	0	0	108 622 393
Upplåtelseavgifter, kr	36 207 607	0	0	36 207 607
Underhållsfond, kr	1 525 880	0	122 500	1 648 380
S:a bundet eget kapital, kr	146 355 880	0	122 500	146 478 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 303 259	-876 764	-122 500	-2 302 523
Årets resultat, kr	-876 764	876 764	-684 984	-684 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 180 023	0	-807 484	-2 987 507
S:a eget kapital, kr	144 175 857	0	-684 984	143 490 873

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 302 523
Årets resultat, kr	-684 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 987 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 350
Balanseras i ny räkning, kr	-3 064 157

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 734 716	4 249 082
Summa rörelseintäkter		4 734 716	4 249 082
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 396 716	-2 905 178
Övriga externa kostnader	4	-38 661	-20 999
Personalkostnader och arvoden	5	-137 991	-126 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 676 179	-1 640 453
Summa rörelsekostnader		-4 249 547	-4 693 017
Rörelseresultat		485 169	-443 935
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 027	7 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 180	-440 148
Summa finansiella poster		-1 170 153	-432 829
Resultat efter finansiella poster		-684 984	-876 764
Resultat före skatt		-684 984	-876 764
Årets resultat		-684 984	-876 764

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	188 634 770	188 737 669
Inventarier, verktyg och installationer	8	213 430	504 213
Summa materiella anläggningstillgångar		188 848 200	189 241 882
Summa anläggningstillgångar		188 848 200	189 241 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 972	9 821
Övriga fordringar	9	1 365 710	583 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 000	55 098
Summa kortfristiga fordringar		1 527 682	648 669
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	321 244	0
Summa kassa och bank		321 244	0
Summa omsättningstillgångar		1 848 926	1 648 669
SUMMA TILLGÅNGAR		190 697 126	190 890 551

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 830 000	144 830 000
Fond för yttre underhåll		1 648 380	1 525 880
Summa bundet eget kapital		146 478 380	146 355 880
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 302 523	-1 303 259
Årets resultat		-684 984	-876 764
Summa ansamlad förlust		-2 987 507	-2 180 023
Summa eget kapital		143 490 873	144 175 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	10 490 860
Summa långfristiga skulder		0	10 490 860
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	45 528 750	35 537 890
Leverantörsskulder		642 813	23 488
Skatteskulder		70 640	62 460
Övriga skulder	14	3 163	60 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	960 887	539 577
Summa kortfristiga skulder		47 206 253	36 223 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 697 126	190 890 551

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-684 984	-876 764
Erhållna statliga bidrag	259 538	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 676 179	1 640 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 250 733	763 689
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-759 625	601 023
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	991 558	-569 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 482 666	794 832
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 542 034	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-519 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 542 034	-519 075
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	-559 368	-1 324 243
Likvida medel vid årets början	1 579 036	2 903 279
Likvida medel vid årets slut	1 019 668	1 579 036

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen samt konto hos nya förvaltaren.

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 samt att föreningen tillämpar det nya allmänna rådet BFNAR 2023:1 - Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 91 år.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 45,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 714 120	3 376 452
Hysesintäkter garage	516 480	436 460
Hysesintäkter p-platser	18 880	19 200
Elavgifter	291 768	207 612
Vattenavgifter	170 360	183 287
Överlåtelseavgift	10 504	12 080
Pantförskrivningsavgift	4 683	13 489
Övriga intäkter	7 921	502
Summa nettoomsättning	4 734 716	4 249 082

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	59 910	57 872
Serviceavtal	67 381	56 098
Entreprenadstäd	129 780	113 581
Besiktningkostnader	58 366	0
Förbrukningsmaterial	1 365	0
Reparationer	120 517	181 907
Avgift till samfällighetsförening	1 428 556	1 996 500
Fastighetsförsäkringar	49 048	43 304
Kabel-TV, bredband m.m	213 819	208 511
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 320	35 320
Administrativ förvaltning enligt avtal	99 637	113 700
Övriga externa tjänster, drift	613	2 731
Studie- och fritidsverksamhet	1 544	8 747
Medlems- och föreningsavgifter	6 710	6 610
Övriga driftskostnader	800	2 797
Summa driftkostnader	2 273 366	2 827 678
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll el-installationer	77 450	77 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	45 900	0
Summa underhållskostnader	123 350	77 500
Summa fastighets- och driftkostnader	2 396 716	2 905 178

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 038	6 093
Kostnad för styrelsemöte	13 133	0
Konsultarvoden	865	421
Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 485
Summa övriga externa kostnader	38 661	20 999

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 991	29 787
Summa personalkostnader och arvoden	137 991	126 387

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	610	1 148
Ränteintäkter från placeringar	2 417	6 167
Ränteintäkter från skattekonto	0	4
Räntekostnader	-1 173 180	-440 148
Summa finansiella poster	-1 170 153	-432 829

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	156 754 999	156 754 999
Årets anskaffning	1 542 034	0
Ingående avskrivning på byggnader	-14 262 330	-12 679 078
Årets avskrivningar, byggnader	-1 644 933	-1 583 252
Bokförda värden byggnader	142 389 770	142 492 669
Mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	188 634 770	188 737 669
Taxeringsvärde byggnad	150 532 000	150 532 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	572 000	52 925
Årets anskaffning	0	519 075
Omklassificering*	-259 537	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-67 787	-10 586
Årets avskrivning på inventarier	-31 246	-57 201
Utgående redovisat värde	213 430	504 213

* Bidrag från NV laddstolpar

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	698 424 4 492	579 036 4 714
Övriga fordringar*	662 794	0
Summa övriga fordringar	1 365 710	583 750

* SFF avgift krediteras 2024

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	16 882	14 679
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 524	1 985
Upplupna ränteintäkter	0	1 083
Övrigt upplupet och förutbetalt	128 594	37 351
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	147 000	55 098

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Konto hos Fastum	321 243	0
Summa kassa och bank	321 243	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	45 528 750	46 028 750
Summa långfristiga skulder	45 528 750	46 028 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	58 220 000	58 220 000
Summa ställda säkerheter	58 220 000	58 220 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	4,75	2024-01-02	6 500 000
Stadshypotek	0,64	2024-09-30	10 490 860
Stadshypotek	4,75	2024-01-02	20 287 890
Stadshypotek	4,75	2024-01-02	8 250 000
Summa			45 528 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 500 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-45 028 750</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 45 528 750

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	0	56 419
Depositioner	0	4 000
Övriga kortfristiga skulder	3 163	0
Summa övriga skulder	3 163	60 419

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	105 000	98 595
Arbetsgivaravgifter	32 991	30 979
Kostnader för förvaltningsavtal	12 240	12 240
Arvode revision	15 000	13 625
Förutbetalda hyror och avgifter	321 244	346 531
Upplupna räntekostnader	421 912	37 607
Övrigt upplupet och förutbetalt	52 500	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	960 887	539 577

Uppsala 2024 _____

Camilla Nygren

Elin Svedin

Alexander Zetterdahl

Lars Pålsson

Ylva Sjönell

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 _____.

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risken 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Organisten, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:58:27



ALEXANDER ZETTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:07:23



YLVA BIRGITTA SJÖNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:58:36



ELIN SVEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:24:42



LARS PÅLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:16:52



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:06:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Organisten, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:08:48

