



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Orgelbyggaren i Hässleholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Orgelbyggaren i Hässleholm med säte i Hässleholm kommun, Skåne län, org.nr. 769601-1183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hässleholm Orgelbyggaren 12	1997-01-01	1996

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	garageplatser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2258
Totalt 76 objekt		2258

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt-Åke Jönsson	Ordförande
Börje Svensson	Ledamot
Margaretha Carlsson	Ledamot
Kristina Larsson	Suppleant
Clas Roland Gustafsson	Suppleant
Ingrid Fransson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Svensson, Margaretha Carlsson och Ingrid Fransson.

Firman tecknas av Bengt-Åke Jönsson, Börje Svensson och Margaretha Carlsson.

Revisorer har varit: Camilla Mattson från CamRed AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Tydesjö (sammankallande) och Kristina Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad, samt en höjning av garagehyror med +50kr/månaden per 2024-04-01.

Föreningen har ingen formell underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av ventilationssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Taktvätt
2025	Fasadmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	442	375	367	385	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 264	4 286	4 307	5 127	5 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 264	4 286	4 307	5 127	5 160
Räntekänslighet, %	6	6	6	8	8
Energikostnad, kr/kvm	157	141	145	138	140
Årsavgifter, kr/kvm	730	669	669	669	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	86	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	840	785	774	773	766
Nettoomsättning, tkr	1 877	1 766	1 737	1 746	1 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	782	567	611	655	603
Soliditet, %	54	54	52	47	45

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.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 377 500	0	0	5 377 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	907 873	0	53 000	960 873
S:a bundet eget kapital, kr	6 285 373	0	53 000	6 338 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 714 903	566 859	-53 000	5 228 762
Årets resultat, kr	566 859	-566 859	782 468	782 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 281 762	0	729 468	6 011 230
S:a eget kapital, kr	11 567 135	0	782 468	12 349 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 281 762
Årets resultat, kr	782 468
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 011 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 011 230

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 877 354	1 766 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 346	5 453
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 895 700	1 771 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-727 020	-760 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 666	-33 415
Personalkostnader	Not 6	-62 985	-61 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 550	-214 550
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 030 221	-1 069 933
RÖRELSERESULTAT		865 479	701 724
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 902	12 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 913	-147 113
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-83 011	-134 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		782 468	566 859
ÅRETS RESULTAT		782 468	566 859

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 298 726	19 513 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 298 726	19 513 276
Summa anläggningstillgångar		19 298 726	19 513 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	550
Övriga fordringar	Not 9	25 041	23 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 248	21 778
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 289	46 252
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		800 000	1 200 000
Kassa och bank	Not 12	2 143 972	783 084
<i>Summa kassa och bank</i>		2 143 972	783 084
Summa omsättningstillgångar		2 990 261	2 029 335
SUMMA TILLGÅNGAR		22 288 987	21 542 611

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 377 500	5 377 500
Fond för yttre underhåll	960 873	907 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 338 373	6 285 373
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 228 762	4 714 903
Årets resultat	782 468	566 859
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 011 230	5 281 762
Summa eget kapital	12 349 603	11 567 136
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 896 500	9 624 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 896 500	9 624 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 728 000	50 000
Leverantörsskulder	110 118	91 547
Skatteskulder	7 189	4 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 32 880	32 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 164 697	172 618
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 042 883	350 976
Summa skulder	9 939 383	9 975 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 288 987	21 542 611

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	865 479	701 724
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 550	214 550
	1 080 029	916 273
Erhållen ränta	42 902	12 249
Erlagd ränta	-125 913	-147 113
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	997 018	781 409
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37	13 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 908	19 253
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 010 889	814 017
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	960 889	764 017
Likvida medel vid årets början	1 983 084	1 219 066
Likvida medel vid årets slut	2 943 972	1 983 084
	960 889	764 017

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 648 668	1 540 776
Hysesintäkt garage och bilplatser	223 060	221 670
Hysesintäkt övrigt	3 000	2 550
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 626	1 208
	1 877 354	1 766 204
I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	18 346	5 453
	18 346	5 453
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 339	-108 460
El	-71 507	-48 916
Uppvärmning	-208 103	-197 903
Vatten	-74 230	-72 496
Renhållning	-38 944	-34 144
Obligatoriska besiktningar	0	-2 700
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 143	-11 203
Förvaltningskostnader	-147 123	-131 304
Försäkringar	-26 943	-24 587
Fastighetsskatt	-66 223	-63 333
Periodiskt underhåll	0	-65 546
Övriga driftskostnader	-1 465	-45
	-727 020	-760 637
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-65 546
	0	-65 546
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-8 563	-8 563
Övriga förvaltningskostnader	-2 357	-8 650
Kostnader överlåtelse och panter	-4 796	-639
Föreningsverksamhet	-2 024	-3 032
Kontorsutrustning och -material	-1 494	-1 357
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-894	-2 439
Konsulter	-138	0
Stämma och styrelse	-5 400	-8 735
	-25 666	-33 415
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 150	-55 650
Sociala avgifter	-5 835	-5 682
	-62 985	-61 332
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-200 443	-200 443
Markanläggningar	-14 107	-14 107
	-214 550	-214 550

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 977 000	22 977 000
Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	211 604	211 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 688 604	23 688 604

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 135 358	-3 934 915
Årets avskrivningar byggnader	-200 443	-200 443
Ingående avskrivningar markanläggningar	-39 970	-25 863
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 107	-14 107
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 389 878	-4 175 328

Utgående redovisat värde

19 298 726 19 513 276

Redovisade värden byggnader	18 641 199	18 841 642
Redovisade värden mark	500 000	500 000
Redovisade värden markanläggningar	157 527	171 634

Fastighetsbeteckning: Orgelbyggaren 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1997	23 840 000	6 650 000	30 490 000	30 490 000
Lokaler		2 232 000		2 232 000	2 232 000
		26 072 000	6 650 000	32 722 000	32 722 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	17 270 000	17 270 000
varav i eget förvar	829 300	829 300
Summa ställda säkerheter	18 099 300	18 099 300

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 041	23 924
	25 041	23 924

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald vatten	8 288	6 345
Upplupna ränteintäkter	6 067	9 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 893	6 266
	21 248	21 778

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-01	800 000	0
Placering Sparbanken Skåne			0	1 200 000
			800 000	1 200 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 143 972	783 084
	2 143 972	783 084

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,34%	2025-04-28	7 946 500	50 000
SEB	0,98%	2024-02-28	1 678 000	0
			9 624 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 896 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 678 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 728 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 374 500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	8 800	8 470
Personalens källskatt	17 145	16 695
Arbetsgivaravgifter	5 835	5 681
Övriga kortfristiga skulder	1 100	1 250
	32 880	32 096

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	3 914	4 368
Upplupna räntekostnader	683	686
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 984	158 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-7 884	0
	164 697	172 618

Hässleholm 2024-03-06

Bengt-Åke Jönsson

Börje Svensson

Margaretha Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-06

Camilla Mattsson

CamRev AB

Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orgelbyggaren, org.nr 769601-1183.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orgelbyggaren 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god redovisningssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Orgelbyggaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner av föreningens vinst. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god redovisningssed 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.

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 ansvar är 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, 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 redovisningssed 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 redovisningssed 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 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 6 mars 2024

CamRed AB



Camilla Mattsson

Auktoriserad Redovisningskonsult

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.