

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Organisten

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Organisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades den 2018-07-03.

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

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

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

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

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

Samfällighetsförening Östra Orgeln (andel 6866/18428)

Brf Organisten är en av tre parter som ingår i samfällighetsföreningen Östra Orgeln. De andra två parterna är Brf Klaviaturen och Uppsalahem. Samfällighetsföreningen ansvarar för att sköta den gemensamma innergården samt garaget. Fastigheten belastas med ett avtalsservitut för VA-ledningar m.m.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 210 532 000 kr, varav byggnadsvärdet är 150 532 000 kr och markvärde 60 000 000 kr. Värdeår är 2013.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års taxeringsvärde.

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

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

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

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

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

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Föreningen avsätter 200 000 kr/år till den yttre fonden.

Underhållsplan

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

Hemsida

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

Styrelse:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2024 haft följande sammansättning:

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

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Valberedning

Denisa Rushidi (sammankallande)

Föreningsvald revisor

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi hade under 2024 ett pågående ärende hos Kronofogden rörande obetalda avgifter. Tvångsförsäljning har skett under 2025 och skulden till föreningen kommer då att regleras.

Under 2024 var det sista lånet med mycket fördelaktig ränta tvunget att omförhandlas. Under 2024 valde därför styrelsen att se över lånen och dess räntor, styrelsen beslutade att återigen binda samtliga lån med en snittränta på ca 2,5%. Bindningstiden är fördelat på 2 till 5 år. Under 2025 återgår föreningen, enligt nuvarande budget, till att amortera 750 000 kr.

Årsavgiften förändrades med +10% från och med 2024-01-01. Ingen förändring av avgiften för 2025 anses behövas.

Från 2024-01-01 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare i Fastum AB.

Samtliga balkonger putsades på utsidan under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (104) medlemmar. Under året har 3 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 924	4 735	4 249	4 024
Resultat efter finansiella poster	-1 078	-685	-877	296

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Soliditet (%)	75,0	75,0	76,0	75,0
Årets resultat	-1 078	-684	-876	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	123	184	139	346
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 499	7 499	7 582	7 845
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 231	8 232	8 322	8 611
Räntekänslighet (%)	11,0	11,0	14,0	14,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	739	755	610	610
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	88,0	89,0	84,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	169	-144	0

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

Nyckeltalsdefinitioner:

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningen för byggnaden, på totalt 1 676 180 kr samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till största del på avskrivningarna.
Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa och justering avavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 622 393	36 207 607	1 648 380	-2 302 523	-684 984	143 490 873
Disposition av föregående års resultat:			76 650	-761 634	684 984	0
Årets resultat					-1 078 588	-1 078 588
Belopp vid årets utgång	108 622 393	36 207 607	1 725 030	-3 064 157	-1 078 588	142 412 285

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 064 157
årets förlust	-1 078 588
	-4 142 745
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	200 000
i ny räkning överföres	-4 342 745
	-4 142 745

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 924 142	4 734 716
Summa rörelseintäkter		4 924 142	4 734 716
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	3	-2 353 981	-2 250 728
Övriga externa kostnader	4	-367 452	-288 105
Personalkostnader		-32 595	-34 535
Avskrivningar		-1 676 180	-1 676 179
Summa rörelsekostnader		-4 430 208	-4 249 547
Rörelseresultat		493 934	485 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 634	3 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 575 156	-1 173 180
Summa finansiella poster		-1 572 522	-1 170 153
Resultat efter finansiella poster		-1 078 588	-684 984
Resultat före skatt		-1 078 588	-684 984
Årets resultat		-1 078 588	-684 984

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	186 989 837	188 634 770
Inventarier, verktyg och installationer	6	182 183	213 430
Summa materiella anläggningstillgångar		187 172 020	188 848 200
Summa anläggningstillgångar		187 172 020	188 848 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 012	14 972
Övriga fordringar	7	1 592 945	1 686 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	243 179	147 000
Summa kortfristiga fordringar		1 905 136	1 848 926
Summa omsättningstillgångar		1 905 136	1 848 926
SUMMA TILLGÅNGAR		189 077 156	190 697 126

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 830 000	144 830 000
Fond för yttre underhåll		1 725 030	1 648 380
Summa bundet eget kapital		146 555 030	146 478 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 064 157	-2 302 523
Årets resultat		-1 078 588	-684 984
Summa fritt eget kapital		-4 142 745	-2 987 507
Summa eget kapital		142 412 285	143 490 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 528 750	0
Summa långfristiga skulder		45 528 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	45 528 750
Övriga skulder		3 163	3 163
Leverantörsskulder		263 158	642 813
Skatteskulder		70 640	70 640
Övriga skulder		1 785	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	797 375	960 888
Summa kortfristiga skulder		1 136 121	47 206 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 077 156	190 697 127

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 078 587	-684 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 676 180	1 676 179
Förändring skatteskuld/fordran	0	8 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

597 593 999 375

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	509 348	-759 617
Förändring av kortfristiga skulder	-543 627	983 368

Kassaflöde från den löpande verksamheten

563 314 1 223 126

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 542 034
Erhållna statliga bidrag	0	259 538

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -1 282 496

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-500 000
---	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -500 000

Årets kassaflöde

563 314 -559 370

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 019 668	1 579 038
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 582 982 1 019 668

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Laddstolpar	10
Solceller	25

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 085 606	3 714 120
Hysesintäkter garage	498 120	516 480
Hysesintäkter p-platser	18 054	18 880
Vattenavgifter	128 040	170 360
Elavgifter	189 594	291 768
Överlåtelseavgift	0	10 504
Panförskrivningsavgift	0	4 683
Övriga intäkter	4 727	7 921
	4 924 141	4 734 716

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	92 053	59 910
Serviceavtal	34 201	67 381
Entreprenadstäd	172 368	129 780
Besiktningsskostnader (hiss)	6 310	5 866
Reparationer	58 711	73 846
Underhåll	0	175 850
Avgift till samfällighetsförening	1 662 022	1 428 556
Fastighetsförsäkringar	58 671	49 048
Kabel-TV, bredband m.m	219 063	213 819
Övriga kostnader	600	0
Reparation hissar	49 982	46 671
	2 353 981	2 250 727

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier och material	2 044	1 365
Inkassoavgifter	6 912	865
IT- och telefoni	14 590	9 038
Styrelsearvode	105 084	105 000
Revisionsarvode	17 125	15 625
Ekonomisk förvaltning	154 286	99 637
Avgifter Bolagsverket	800	0
Övriga förvaltningskostnader	20 471	1 412
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 111	13 133
Medlemsavgift	6 710	6 710
Fastighetsskatt	35 320	35 320
	367 453	288 105

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 297 033	156 754 999
Årets anskaffning	0	1 542 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 297 033	158 297 033
Ingående avskrivningar	-15 907 263	-14 262 330
Årets avskrivningar	-1 644 933	-1 644 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 552 196	-15 907 263
Redovisat värde mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde mark	46 245 000	46 245 000
Utgående redovisat värde	186 989 837	188 634 770
Taxeringsvärden byggnader	150 532 000	150 532 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	60 000 000
	210 532 000	210 532 000

Not 6 Laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 463	572 000
Omklassificeringar	0	-259 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 463	312 463
Ingående avskrivningar	-99 033	-67 787
Årets avskrivningar	-31 247	-31 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 280	-99 033
Utgående redovisat värde	182 183	213 430

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 009	4 492
Övriga fordringar	6 710	662 794
Avräkningskonto förvaltare	1 582 982	1 019 668
Förskottsbetald moms	2 244	0
	1 592 945	1 686 954

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	20 894	16 882
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	1 524
Övrigt upplupet och förutbetalt	222 285	128 594
	243 179	147 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,50	2026-09-30	8 250 000	8 250 000
Stadshypotek	2,50	2026-09-30	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2,76	2029-09-30	10 490 860	10 490 860
Stadshypotek			0	20 287 890
Stadshypotek	2,50	2027-09-30	10 143 945	0
Stadshypotek	2,52	2028-09-30	10 143 945	0
			45 528 750	45 528 750

Kortfristig del av långfristig skuld	0	45 428 750
--------------------------------------	---	------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 0 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	287 004	421 912
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	296 094	321 232
Revisionsarvode	16 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	47 669	64 752
	797 374	960 887

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	58 220 000	58 220 000
	58 220 000	58 220 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under slutet av 2024 meddelades styrelsen om att de befintliga laddplatserna i garaget inte kommer kunna uppdateras med mjukvara som passar vår leverantör av laddtjänster. För att undvika månadsavgifter för varje laddplats (oavsett om de används eller ej) samt en stor del egen administration för föreningen så kommer hårdvaran (dvs själva laddboxarna) att bytas ut under 2025. Styrelsen ser att det finns utrymme i budget för denna åtgärd.

Föreningen följer den underhållsplan som finns, under 2025 kommer underhållsplanen att uppdateras.

Under 2025 måste föreningens energideklaration uppdateras.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Nygren
Ordförande

Ylva Sjönell
Ledamot

Martin Malm
Ledamot

Jan-Olof Sternelius
Ledamot

Alexander Zetterdahl
Ledamot

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

BoRevision AB i Sverige AB

Niclas Wärendeldt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Organisten_Uppsala.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-26 17:45:23

Dokumentet är undertecknat av:

 ALEXANDER ZETTERDAHL (19910419XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 18:07:54
 CAMILLA NYGREN (19781003XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 20:57:59
 Jan Olof Sternelius (19500813XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 11:58:36
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2025-04-26 17:45:23
 MARTIN MALM (19981013XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 19:28:24
 Ylva Birgitta Sjönell (19580226XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 08:33:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Organisten_Uppsala.pdf (1141982 byte)

6797B86B5874F033EE785432194AC09BCFFE866AE636682BDEACA45D290B127277CCA2085870B1E92DFC
537FE3C2451DF3AB3D0BCDE7CB9E28AB10520F6C1811

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

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



Till Revisorn i Brf Organisten

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Organisten

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande Brf Organisten 2024.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 21:03:13

Dokumentet är undertecknat av:



CAMILLA NYGREN (19781003XXXX) Ordförande

2025-04-23 21:03:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande Brf Organisten 2024.pdf (89465 byte)

DAFD3D846060A6AD0F9945F3F61863F8CBCE6CCF7F41170BEFFCCDF363CF454801F25C932F061A6D6B41
591B5DA162334B47373C236B559875D7355027F7DCAB

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

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

 **summera** support

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Organisten för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-26 17:46:24

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2025-04-26 17:46:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (120123 byte)

9743E703922896E9690E86EF4D19CEA4554BAF8A459A5971F0F6F6429AF371E96E5CA948F9F107D7AD89
07F627C971033773511B9D57EDEB27CFF5B935A8DDF5

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

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

 **summera** support