



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dirigenten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Kerstin Ingalill Gadhasson	Ordförande
Sofia Dagmar Eleonora Sandström	Sekreterare
Ranja Abou-Naja El Khabbaz	Kassör
Bo Anders Ringmar	Fastighetsansvarig
Göran Christer Nordling	Ledamot
Ingela Maria Stake	Ledamot
Gunilla Mariana Warnicke	Ledamot

Paresh Chandra Dutta Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylve Gustavsson	Ordinarie Extern	Gustafssons Revisionsbyrå AB
Trond Svendsen	Ordinarie Intern	medlem

Valberedning

Kerstin Olsson
Eva Ullström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GOTTSUNDA 45:3	1981	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme..

Byggnadsår och ytor

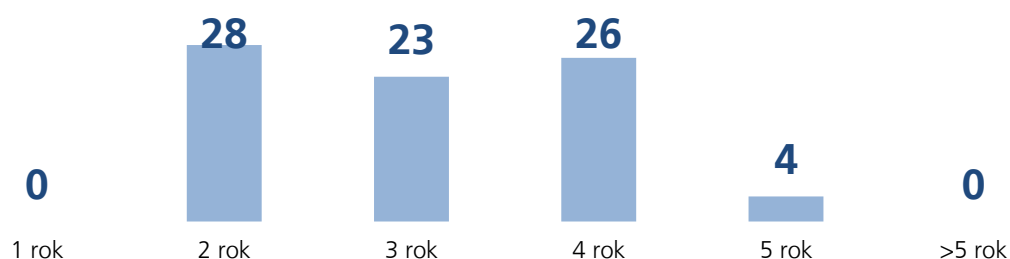
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 1 flerbostadshus och 70 småhus.
Värdeåret är 1981.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Hobbyrum
Gymlokal
Tvättstugor
Kontor för styrelsen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garage	2019	Gjorde om ett s.k. varmgarage till kallgarage
Målning av entrédörrar	2019	Samt korrigerande av dörr
Tak monterad över källartrappan Dv 185	2019	Förebyggande åtgärd för framtida vattenskador
Påbörjad stamspolning	2019	Fortsättning 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installera avfuktare på prov i en tvättstuga	2020	Test innan fortsatt byte
Montering av anordning för taksäkerhet	2020	Saknas på tre olika huskroppar
Ventilationsaggregat	2021	Dv 185, nytt behövs
OVK höghus/låghusen	2021	vart 3:e resp. 6:e år
Till o frånluftsaggregat	2021	Föreningslokal, helt ur funktion idag
Myndighetsbesiktning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC/Upplands fastighetservice
Överlåtelse o pantsättning	SBC
Sophantering	Uppsala Vatten
Återvinning	Returpapperscentralen
El & Fjärrvärme	Vattenfall
Parkeringsbevakning	Parkia
Försäkring	Protector
Hissbesiktning och underhåll	Otis
Lekplatsbesiktningar	SBC

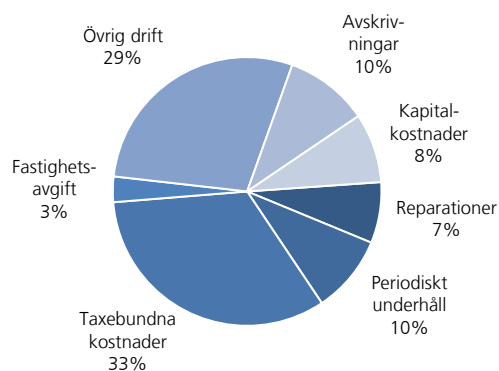
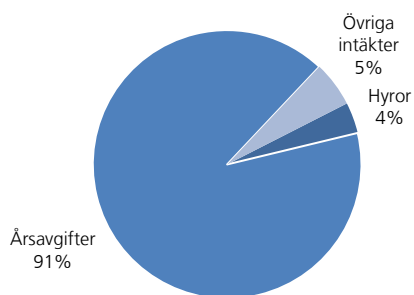
Föreningens ekonomi

Brf Dirigentens ekonomi bedöms vara god. För de löpande och planerade underhållsarbetena 2020 finns sparade medel, således ser styrelsen inget behov av nya lån eller förändrade månadsavgifter. De lån som föreningen har idag är bundna till olika bindningstider för att minimera risken vid en ränteförändring.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 957 603	1 482 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 008 135	4 832 878
Finansiella intäkter	1 034	1 043
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 242
	5 009 169	4 864 163
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 378 697	3 499 965
Finansiella kostnader	345 840	329 911
Ökning av kortfristiga fordringar	80 742	0
Minskning av långfristiga skulder	515 244	512 691
Minskning av kortfristiga skulder	113 764	46 714
	4 434 287	4 389 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 532 485	1 957 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	574 881	474 882

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har det utöver löpande underhåll även gjorts följande:

- Målning och justering av ytterdörrar
- Tak har byggts över trappan till källarna i DV 185
- Takavattningen har grävts ner vid lokalen gård 5 samt vid DV 185

Som ett led i föreningens miljöarbete har styrelsen även beslutat att stänga av värmen i en garagelänga då denna påvisade väldigt hög energiförbrukning vid upprättande av energideklaration 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal*	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	704	704	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 649	3 729	3 808	3 427
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	126	128	133	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	48	43	46
Soliditet (%)	0	0	0	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	871	590	-2 839	-741
Nettoomsättning (tkr)	4 927	4 831	4 745	4 653

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

* Till följd av att det tidigare år stått fel yta på lokaler (418 m²) blir jämförelsen mellan 2019 och tidigare år missvisande. Notera att 2018 och tidigare har totalyta alltså beräknats på 6 878 m².

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	482 279	0	0	482 279
Fond för yttre underhåll	2 015 045	1 390 127	-722 289	1 347 207
S:a bundet eget kapital	2 497 324	1 390 127	-722 289	1 829 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 586 412	-1 390 127	1 312 494	-3 508 780
Årets resultat	870 792	870 792	-590 205	590 205
S:a ansamlad förlust	-2 715 620	-519 335	722 289	-2 918 574
S:a eget kapital	-218 296	870 792	0	-1 089 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	870 792
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 196 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 390 127
summa balanserat resultat	-2 715 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

390 909
-2 324 711

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 927 162	4 831 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 973	1 492
Summa rörelseintäkter		5 008 135	4 832 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 487 865	-2 941 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 477	-385 836
Personalkostnader	Not 6	-171 354	-172 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 839	-413 839
Summa rörelsekostnader		-3 792 536	-3 913 805
RÖRELSERESULTAT		1 215 599	919 073
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 034	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 840	-329 911
Summa finansiella poster		-344 806	-328 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		870 792	590 205
ÅRETS RESULTAT		870 792	590 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 712 926	22 126 765
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 712 926	22 126 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 716 426	22 130 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80 553	60
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	2 535 630	1 960 500
Summa kortfristiga fordringar		2 616 183	1 960 560
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 151	7 151
		7 151	7 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 623 334	1 967 711
SUMMA TILLGÅNGAR		24 339 760	24 097 976

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 279	482 279
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 015 045	1 347 207
Summa bundet eget kapital		2 497 324	1 829 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 586 412	-3 508 780
Årets resultat		870 792	590 205
Summa fritt eget kapital		-2 715 620	-2 918 574
SUMMA EGET KAPITAL		-218 296	-1 089 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	23 056 201	23 572 669
Summa långfristiga skulder		23 056 201	23 572 669
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	515 856	514 632
Leverantörsskulder		132 032	236 948
Skatteskulder		10 277	9 605
Övriga skulder		425 501	451 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	418 189	401 512
Summa kortfristiga skulder		1 501 855	1 614 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 339 760	24 097 976

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	66 år	66 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Garageport	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 547 789	4 547 789
Hyror parkering	7 800	8 950
Hyror garage	166 200	176 800
Hyror förråd	12 820	12 400
Kabel-TV intäkter	194 400	81 000
Hysesrabatt	-6 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	4 440
Öresutjämnning	3	7
	4 927 162	4 831 386

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	80 553	6 731
Övriga intäkter	420	-5 239
	80 973	1 492

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 475	137 040
	Fastighetsskötsel beställning	2 384	13 917
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 750	5 630
	Snöröjning/sandning	18 520	4 258
	Städning enligt beställning	0	1 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 469	10 341
	Hissbesiktning	3 066	2 955
	Myndighetstillsyn	44 125	0
	Gemensamma utrymmen	3 519	9 626
	Gård	5 636	3 606
	Serviceavtal	12 829	6 369
	Förbrukningsmateriel	7 224	81 032
	Brandskydd	0	387
	Fordon	222	0
		197 218	276 960
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 461	0
	Brf Lägenheter	77 353	0
	Gemensamma utrymmen	0	50 125
	Tvättstuga	10 001	1 245
	Entré/trapphus	22 842	876
	Lås	2 230	6 355
	VVS	21 786	22 899
	Värmeanläggning/undercentral	3 693	0
	Ventilation	25 119	2 937
	Elinstallationer	9 713	15 806
	Hiss	4 211	9 570
	Tak	61 804	0
	Fönster	2 782	20 200
	Balkonger/altaner	3 636	0
	Mark/gård/utemiljö	5 625	2 040
	Garage/parkering	0	8 888
	Skador/klotter/skadegörelse	2 349	4 632
	Vattenskada	38 579	135 925
		306 184	281 498
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	42 838
	Entré/trapphus	237 738	240 000
	VVS	97 296	0
	Tak	55 875	133 430
	Mark/gård/utemiljö	0	306 021
		390 909	722 289
	Taxebundna kostnader		
	El	161 467	163 428
	Värme	887 566	883 173
	Vatten	206 718	184 668
	Sophämtning/renhållning	106 889	114 394
	Grovsopor	6 332	6 916
		1 368 972	1 352 579
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 514	67 644
	Kabel-TV	10 302	117 846
		97 816	185 490
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 767	122 817
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 487 865	2 941 632

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 044	1 839
	Medlemsinformation	483	0
	Tele- och datakommunikation	290 824	146 411
	Juridiska åtgärder	18 047	23 455
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Hysesförluster	0	50
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	23 250
	Föreningskostnader	5 009	10 294
	Styrelseomkostnader	1 942	310
	Fritids- och trivselkostnader	2 573	1 753
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	240 032	84 649
	Förvaltningsarvodena övriga	12 188	0
	Administration	7 254	9 883
	Korttidsinventarier	6 383	0
	Konsultarvode	98 803	71 127
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	6 740
		719 477	385 836

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 900	127 394
	Löner	13 200	13 050
	Kostnadsersättningar	313	313
	Sociala kostnader	29 941	31 739
		171 354	172 496

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	329 695	329 695
	Förbättringar	84 144	84 144
		413 839	413 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 277 134	31 277 134
	Utgående anskaffningsvärde	31 277 134	31 277 134
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 150 369	-8 736 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 839	-413 839
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 564 208	-9 150 369
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 712 926	22 126 765
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 128 617	7 128 617
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 697 000	34 744 000
	Taxeringsvärde mark	11 226 000	10 308 000
		49 923 000	45 052 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	43 600 000
	Lokaler	1 523 000	1 452 000
		49 923 000	45 052 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	593 070	593 070
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	593 070	593 070
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-593 070	-593 070
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-593 070	-593 070
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 947	33 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 947	33 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 947	-33 947
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 947	-33 947
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		1 440	1 191	
	Klientmedel hos SBC		2 532 485	1 957 603	
	Fordringar		1 705	1 705	
			2 535 630	1 960 500	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
		Nominellt värde			
	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	7 500	7 151	18 900	7 151
			7 151	18 900	7 151
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 347 207	2 999 084	
	Reservering enligt stadgar		1 390 127	1 187 375	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-722 289	-2 839 252	
	Vid årets slut		2 015 045	1 347 207	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	Räntesats 2019-12-31	7 976 975	8 049 975	2024-03-01
	Handelsbanken	1,410 %	8 631 569	8 719 201	2023-06-01
	Handelsbanken	1,470 %	3 158 500	3 425 500	2020-03-30
	Handelsbanken	1,450 %	967 388	976 500	2024-06-01
	Handelsbanken	1,100 %	2 837 625	2 916 125	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 572 057	24 087 301	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-515 856	-514 632	
			23 056 201	23 572 669	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 992 777 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 626 000	28 626 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	19 623	18 193
	Avgifter och hyror	398 566	372 978
	Upplupna kostnader OVK-besiktning	0	10 341
		418 189	401 512

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utöver löpande underhåll planerar styrelsen följande arbete:

Som ett led i föreningens miljöarbete ämnar styrelsen att införa laddstolpar för elbilar, styrelsen planerar att se över möjligheten tillsammans med eventuell leverantör under 2020. Styrelsen har även tagit beslut om att införa torkskåp på prov i tvättstugan på gård 5.

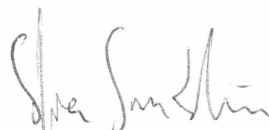
- Stamspolning
- Översyn av staket och lägenhetsavskiljare samt målning och reparation/byte där behov finns

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 29 / 3 2020



Kerstin Ingalill Gadhasson
Ordförande



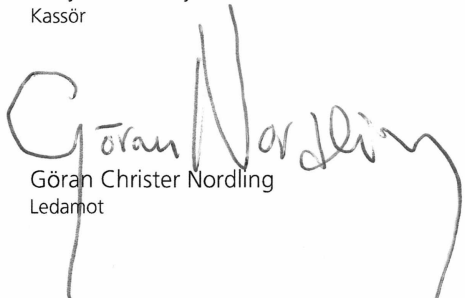
Sofia Dagmar Eleonora Sandström
Sekreterare



Ranja Abou-Naja El Khabbaz
Kassör



Bo Anders Ringmar
Fastighetsansvarig



Göran Christer Nordling
Ledamot



Ingela Maria Stake
Ledamot

Gunilla Mariana Warnicke
Ledamot

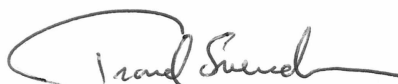


Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020 - 04 - 06



Sylve Gustavsson
Extern revisor



Trond Svendsen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dirigenten, org.nr 716401-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dirigenten för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Dirigentens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Dirigenten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- * identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigt misstag
- * utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- * drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- * utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även att utföra en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dirigenten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Dirigenten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi professionellt omdöme och har en professionell 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6 april 2020



Sylve Gustafsson
Extern revisor



Trond Svendsen
Föreningsrevisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE