

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Orgelbyggaren  
Org nr: 769601-1183





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Orgelbyggaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsförenings nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av underhållskostnaderna. Jämför man istället resultaten efter fondförändringar, där man räknar bort årets underhåll och istället räknar med avsättningen till underhållsfonden är årets resultat 159 tkr bättre än föregående år främst på grund av lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på det målningsarbetet som skett under året. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. en större amortering under året och att räntan gått ner.

Årets resultat jämfört med budget är 44tkr bättre.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 571 % till 392 %

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orgelbyggaren 12 i Hässleholm kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 27 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastigheternas adress är Skolgatan 18 A-C i Hässleholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	18	6	27

### Dessutom tillkommer:

Garage
49

Total tomtarea: 1 460 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 258 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde 23 403 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Fasab Fastighetsskötsel AB
Fastighetsel	EON
Hisservice	Alt Hiss AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AVB

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 277 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhåll:** Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 35 tkr för det kommande året. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 53 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer- Låscylinder	2
Huskropp utvändigt- Målningsarbete och byte av fjädrar.	277

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Åke Jönsson	Ordförande	Stämman	2018
Evy-Anne Selestad	Vice ordförande	Stämman	2018
Mary Osbeck-Persson	Sekreterare	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Larsson	Stämman	2018
Gunvor Olsson	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Eva-Britt Johansson på LRF Konsult	Revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Monica Jungeby-Jonsson	Stämman
Birgitta Tydesjö	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större händelser under räkenskapsåret är att föreningens fönster har målats om, nya stadgar har antagits och 1 000 000 har amorterat på föreningens lån.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 687	1 679	1 675
Resultat efter finansiella poster	205	285	-44
Årets resultat	205	285	-44
Resultat exklusive avskrivningar	408	488	416
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	355	435	363
Balansomslutning	21 697	22 558	22 297
Kassaflöde, indirekt metod	-37 552	464	19 850
Soliditet %	40	38	37
Likviditet %	392	571	563
Skuldkvot %	7,5	8,17	8,22

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

<b>Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>		<b>Fritt</b>	
	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	5 377 500	963 549	1 891 342	285 263
Disposition enl. årsstämmobeslut			285 263	-285 263
Reservering underhållsfond		53 000	-53 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-276 532	276 532	
Årets resultat				205 320
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 377 500</b>	<b>740 017</b>	<b>2 400 137</b>	<b>205 0320</b>

## Resultatdisposition

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel**

Balanserat resultat	2 176 606
Årets resultat	205 320
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-53 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	276 532
<b>Summa</b>	<b>2 605 457</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>2 605 457</b>
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 686 746	1 679 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 252	2 982
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 694 997</b>	<b>1 682 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-796 463	-588 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 868	-73 633
Personalkostnader	Not 6	-54 361	-50 115
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-203 186	-203 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 133 879</b>	<b>-915 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>561 119</b>	<b>766 314</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2	5 241
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-355 801	-486 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 799</b>	<b>-481 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>205 320</b>	<b>285 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>205 320</b>	<b>285 263</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 354 981	20 558 167
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 354 981</b>	<b>20 558 167</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 354 981</b>	<b>20 558 167</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 500	-70
Övriga fordringar	Not 12	3 500	3 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 620	4 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 620</b>	<b>7 874</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 318 248	1 991 894
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 318 248</b>	<b>1 991 894</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 341 868</b>	<b>1 999 768</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>21 696 849</b>	<b>22 557 935</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 377 500	5 377 500	
Fond för yttre underhåll	740 017	963 549	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 117 517</b>	<b>6 341 049</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 400 138	1 891 342	
Årets resultat	205 320	285 263	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 605 457</b>	<b>2 176 606</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 722 974</b>	<b>8 517 655</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 631 211	13 690 337
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 631 211</b>	<b>13 690 337</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		59 126	53 459
Leverantörsskulder	Not 16	56 007	36 053
Övriga skulder		3 294	2 025
Övriga skulder	Not 17	24 592	25 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	199 645	232 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>342 664</b>	<b>349 944</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>21 696 849</b>	<b>22 557 935</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 484 546	1 473 480
Hyror, garage	209 100	207 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 900	-2 100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 686 746</b>	<b>1 679 180</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga ersättningar	5 349	2 800
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2
Övriga rörelseintäkter	750	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 102</b>	<b>2 982</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-276 532	-37 451
Reparationer	-2 803	-9 190
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 415	-57 146
Försäkringspremier	-26 612	-26 069
Obligatoriska besiktningar	-12 129	-9 185
Snö- och halkbekämpning	-3 287	-8 506
Förbrukningsinventarier	-2 018	-13 236
Vatten	-57 672	-49 709
Fastighetsel	-40 029	-42 943
Uppvärmning	-205 759	-240 062
Sophantering och återvinning	-26 495	-14 331
Förvaltningsarvode drift	-84 711	-81 127
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-796 463</b>	<b>-588 955</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 920	-47 192
Annonsering och reklam	-498	-503
Arvode, yrkesrevisorer	-7 250	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 109	-2 663
Kreditupplysningar	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 376	0
Representation	-3 718	-1 672
Kontorsmateriel	-3 476	-2 393
Telefon och porto	-4 460	-2 624
Bankkostnader	-315	-1 455
Övriga externa kostnader	-1 675	-8 231
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-78 021</b>	<b>-73 633</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-26 350
Sammanträdesarvoden	-500	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-800
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-7 361	-6 765
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-54 361</b>	<b>-50 115</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-203 186	-203 146
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-203 186</b>	<b>-203 146</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 445
Övriga ränteintäkter	2	-204
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2</b>	<b>5 241</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-355 801	-486 292
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-355 801</b>	<b>-486 292</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 977 000	22 977 000
Mark	500 000	500 000
	<b>23 477 000</b>	<b>23 477 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 477 000</b>	<b>23 477 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 918 833	2 715 687
	<b>2 918 833</b>	<b>2 715 687</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-203 186	-203 146
	<b>- 203 186</b>	<b>- 203 146</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>2 715 647</b>	<b>2 512 541</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 354 981</b>	<b>20 558 167</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 854 981	20 058 167
Mark	500 000	500 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	17 771 000	17 771 000
Mark	5 632 000	5 632 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 403 000</b>	<b>23 403 000</b>
<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	1 500	-70
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 500</b>	<b>-70</b>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	3 500	3 300
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 300</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 171	4 402
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 449	242
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>18 620</b>	<b>4 644</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Utbetalning skattekonto	2 788	0
Bankmedel	273 906	1 271 075
Transaktionskonto	1 041 251	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	720 819
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 317 945</b>	<b>1 991 894</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	12 690 337	13 743 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 126	-53 459
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 631 211</b>	<b>13 690 337</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97 %	2018-02-23	5 377 450,00	0,00	1 000 000,00	4 377 450,00
SWEDBANK	3,48 %	2019-06-25	8 501 855,00	0,00	53 459,00	8 448 396,00
<b>Summa</b>			<b>13 879 305,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 053 459,00</b>	<b>12 825 846,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 126 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 59 126 kr årligen

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	56 007	36 053
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>56 007</b>	<b>36 053</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms	3 100	6 500
Skuld sociala avgifter och skatter	21 012	19 170
Avräkning hyror och avgifter	480	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>24 592</b>	<b>25 670</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 261	47 044
Upplupna elkostnader	3 713	3 500
Upplupna vattenavgifter	9 589	9 371
Upplupna värmekostnader	28 194	27 716
Upplupna revisionsarvoden	6 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 888	137 487
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>199 645</b>	<b>232 737</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 099 300	18 099 300

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

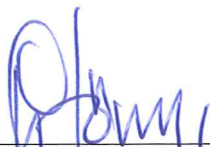
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

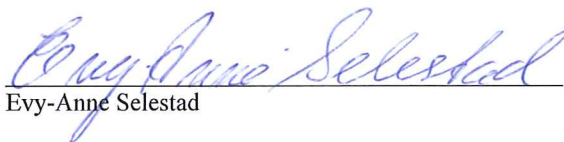
Styrelsens underskrifter

Härsteholmen 16/3 18.

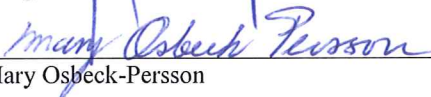
Ort och datum



Bengt-Åke Jönsson



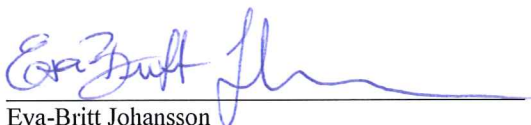
Evy-Anne Selestad



Mary Osbeck-Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

LRF Konsult



Eva-Britt Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Orgelbyggaren**  
Org.nr 769601-1183

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orgelbyggaren för räkenskapsåret 2017.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### *Uttalanden*

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Orgelbyggaren för räkenskapsåret 2017.

### *Styrelsens ansvar*

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

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsen på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

den 20 mars 2018



Eva-Britt Johansson

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Orgelbyggaren

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Orgelbyggaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

