

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dirigenten



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.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Bo Anders Ringmar	Vice ordförande
Ingela Maria Stake	Ledamot
Sabina Anna Victoria Svensson	Ledamot
Ewa Helena Josefine Ullström	Ledamot
Gunilla Mariana Warnicke	Ledamot

Paresh Chandra Dutta	Suppleant
Anna Birgitta Eriksson	Suppleant
Göran Christer Nordling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Lillemor Karlsson
Kerstin Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

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

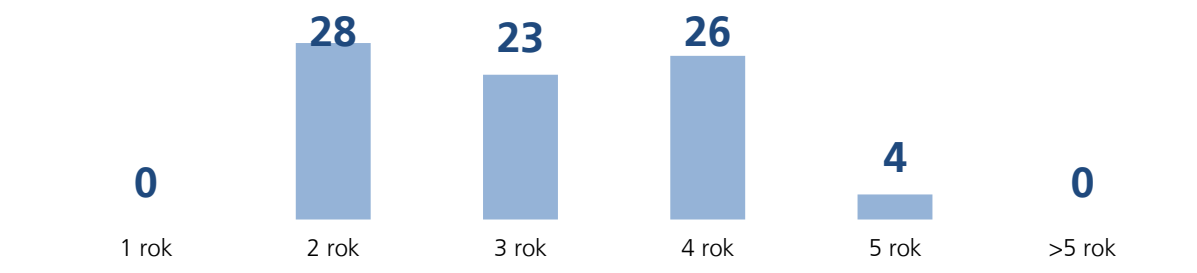
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 1 flerbostadshus och 70 småhus.
Värdeåret är 1981.

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
Luftavfuktare	2020	I tvättstugornas torkrum
Installera torkskåp på prov i en tvättstuga	2020	Test innan fortsatt byte
Lägenhetsavskiljare	2020	Korrigerats och bytts ut
Montering av takstegar	2020	Arbetsmiljöåtgärd
Asfaltering av gång och cykelväg	2020	Rötter orsakat skador
Garage	2019	Energibesparing. Gjorde om ett sk varmgarage till kallgarage
Målning av entrédörrar	2019	Samt korrigerings av dörr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera ytor i tvättstugorna	2021	
Tilläggsisolera vindar	2021	Energisparande åtgärd
Stamspolning	2021	Försenats p g a Corona
Radonmätning	2021	
Till o frånluftsaggregat	2021	Föreningslokal, helt ur funktion idag
OVK höghus/låghusen	2021	vart 3:e resp. 6:e år
Ventillationsaggregat	2021	Dv 185, nytt behövs
Justering av värmesystemet	2022	
Renovering av hiss	2022	maskin och styrning
Myndighetsbesiktning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
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 god. Under 2020 har en del av det planerade underhållsarbetet inte kunnat utföras pga. pandemin och mycket har senarelagts, men kommer att återupptas 2021 i takt med att restriktionerna sakteliga lyfts. För det planerade och löpande underhållsarbetet 2021 finns sparade medel, således ser styrelsen inget behov av nya lån eller förändrade månadsavgifter.

För än mer ökad stabilitet i ekonomin kommer det att läggas en flerårsbudget under 2021 som ska uppdateras parallellt med underhållsplanen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	5 047 550	5 008 135
Finansiella intäkter	15 571	1 034
Minskning kortfristiga fordringar	2 502	0
	5 065 623	5 009 169

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 377 989	3 378 697
Finansiella kostnader	336 538	345 840
Ökning av kortfristiga fordringar	0	80 742
Minskning av långfristiga skulder	515 856	515 244
Minskning av kortfristiga skulder	224 287	113 764
	4 454 670	4 434 287

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

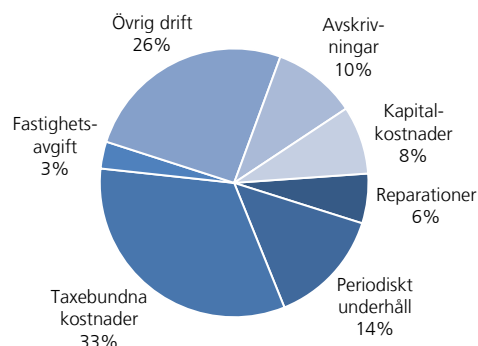
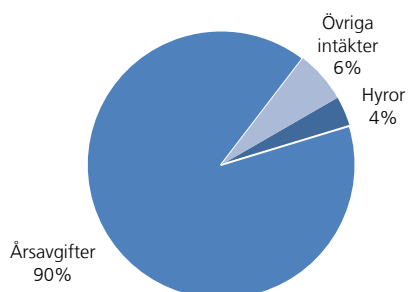
3 143 438 **2 532 485**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

610 953 **574 881**

*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 1 429 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

Asfaltering av gång och cykelväg genom föreningens mark

Installation av stegar på hustaken för att på ett säkert sätt kunna ta sig upp vid arbete.

Föreningen fortsätter med energibesparande åtgärder. I samtliga torkrum i tvättstugorna installerades luftavfuktare. Energideklarationen 2019 visade på en hög energiförbrukning från tidigare torkrumssystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	704	704	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 569	3 649	3 729	3 808
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	119	126	128	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	29	27	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	49	48	43
Soliditet (%)	3	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	935	871	590	-2 839
Nettoomsättning (tkr)	4 915	4 927	4 831	4 745

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

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	3 014 263	1 390 127	-390 909	2 015 045
S:a bundet eget kapital	3 496 542	1 390 127	-390 909	2 497 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 714 838	-1 390 127	1 261 701	-3 586 412
Årets resultat	934 889	934 889	-870 792	870 792
S:a ansamlad förlust	-2 779 949	-455 238	390 909	-2 715 620
S:a eget kapital	716 593	934 889	0	-218 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	934 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 324 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 390 127</u>
summa balanserat resultat	-2 779 949

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

578 924
<u>-2 201 025</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 915 218	4 927 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 332	80 973
Summa rörelseintäkter		5 047 550	5 008 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 673 336	-2 487 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 547	-719 477
Personalkostnader	Not 6	-173 106	-171 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 705	-413 839
Summa rörelsekostnader		-3 791 694	-3 792 536
RÖRELSERESULTAT		1 255 856	1 215 599
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 571	1 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 538	-345 840
Summa finansiella poster		-320 967	-344 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		934 889	870 792
ÅRETS RESULTAT		934 889	870 792

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	21 299 221	21 712 926
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 299 221	21 712 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 302 721	21 716 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		77 473	80 553
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 154 312	2 535 630
Summa kortfristiga fordringar		3 231 785	2 616 183
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	7 151
		0	7 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 231 785	2 623 334
SUMMA TILLGÅNGAR		24 534 507	24 339 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 279	482 279
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 014 263	2 015 045
Summa bundet eget kapital		3 496 542	2 497 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 714 838	-3 586 412
Årets resultat		934 889	870 792
Summa fritt eget kapital		-2 779 949	-2 715 620
SUMMA EGET KAPITAL		716 593	-218 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 540 345	23 056 201
Summa långfristiga skulder		22 540 345	23 056 201
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	515 856	515 856
Leverantörsskulder		266 305	132 032
Skatteskulder		12 773	10 277
Övriga skulder		407 147	425 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	75 488	418 189
Summa kortfristiga skulder		1 277 568	1 501 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 534 507	24 339 760

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	4 547 789	4 547 789
Hyror parkering	7 400	7 800
Hyror garage	163 900	166 200
Hyror förråd	12 460	12 820
Kabel-TV intäkter	194 400	194 400
Hyresrabatt	0	-6 500
Värmeintäkter	-14 284	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 548	4 650
Öresutjämning	6	3
	4 915 218	4 927 162

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	80 553
Försäkringsersättning	131 352	0
Övriga intäkter	980	420
	132 332	80 973

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 287	83 475
	Fastighetsskötsel beställning	7 320	2 384
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 606	11 750
	Snöröjning/sandning	3 865	18 520
	Städning enligt beställning	4 988	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 469
	Hissbesiktning	3 165	3 066
	Myndighetstillsyn	0	44 125
	Gemensamma utrymmen	1 859	3 519
	Sophantering	8 649	0
	Gård	42 593	5 636
	Serviceavtal	4 221	12 829
	Förbrukningsmateriel	16 162	7 224
	Teleport/hissanläggning	4 740	0
	Brandskydd	2 010	0
	Fordon	300	222
		118 765	197 218
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 461
	Brf Lägenheter	0	77 353
	Tvättstuga	71 932	10 001
	Entré/trapphus	0	22 842
	Lås	1 316	2 230
	VVS	20 620	21 786
	Värmeanläggning/undercentral	116 325	3 693
	Ventilation	7 013	25 119
	Elinstallationer	14 364	9 713
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 109	0
	Hiss	0	4 211
	Tak	11 683	61 804
	Fönster	0	2 782
	Balkonger/altaner	0	3 636
	Mark/gård/utemiljö	0	5 625
	Garage/parkering	1 779	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 174	2 349
	Vattenskada	0	38 579
		249 315	306 184
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	155 325	0
	Entré/trapphus	0	237 738
	VVS	0	97 296
	Tak	120 425	55 875
	Mark/gård/utemiljö	303 174	0
		578 924	390 909
	Taxebundna kostnader		
	El	145 719	161 467
	Värme	841 170	887 566
	Vatten	252 785	206 718
	Sophämtning/renhållning	109 598	106 889
	Grovsopor	8 250	6 332
		1 357 522	1 368 972
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	163 827	87 514
	Kabel-TV	0	10 302
	Bredband	0	0
		163 827	97 816

Fastighetsskatt/Kommunal avgift		130 979	126 767
TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 599 331	2 487 865
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 982	3 044
	Medlemsinformation	0	483
	Tele- och datakommunikation	292 372	290 824
	Juridiska åtgärder	0	18 047
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 750	24 750
	Föreningskostnader	12 669	5 009
	Styrelseomkostnader	2 446	1 942
	Fritids- och trivselkostnader	450	2 573
	Studieverksamhet	9 957	0
	Förvaltningsarvode	211 560	240 032
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 188
	Administration	18 230	7 254
	Korttidsinventarier	9 185	6 383
	Konsultarvode	9 040	98 803
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 870
		605 552	719 477
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	128 897	127 900
	Löner	15 450	13 200
	Kostnadsersättningar	0	313
	Sociala kostnader	28 759	29 941
		173 106	171 354
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	329 695	329 695
	Förbättringar	84 010	84 144
		413 705	413 839

Not 8		2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
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		-9 564 208	-9 150 369
Årets avskrivningar enligt plan		-413 705	-413 839
Utgående avskrivning enligt plan		-9 977 913	-9 564 208
Planenligt restvärde vid årets slut		21 299 221	21 712 926
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		7 128 617	7 128 617
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		38 697 000	38 697 000
Taxeringsvärde mark		11 226 000	11 226 000
		49 923 000	49 923 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		48 400 000	48 400 000
Lokaler		1 523 000	1 523 000
		49 923 000	49 923 000
Not 9		2020-12-31	2019-12-31
MASKINER			
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		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
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	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	996	1 440	
	Klientmedel hos SBC	3 143 438	2 532 485	
	Inkasso	4 311	0	
	Fordringar	1 705	1 705	
	Fordringar kreditfakturer	3 862	0	
		3 154 312	2 535 630	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SBC Sveriges	0	0	7 151
	BostadsrättsCentrum AB			
	Nominellt värde	0	0	7 151
	7 500			
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 015 045	1 347 207	
	Reservering enligt stadgar	1 390 127	1 390 127	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-390 909	-722 289	
	Vid årets slut	3 014 263	2 015 045	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2 759 125	2 837 625	2022-09-30
	Handelsbanken	8 543 937	8 631 569	2023-06-01
	Handelsbanken	957 664	967 388	2024-06-01
	Handelsbanken	2 891 500	3 158 500	2025-03-30
	Handelsbanken	7 903 975	7 976 975	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	23 056 201	23 572 057	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-515 856	-515 856	
		22 540 345	23 056 201	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 476 921 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 626 000	28 626 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	18 963	19 623
	Avgifter och hyror	56 525	398 566
	Upplupna kostnader OVK-besiktning	0	0
		75 488	418 189

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med energibesparande åtgärder.

Uppdatering av underhållsplanen samt framtagande av en flerårsbudget.

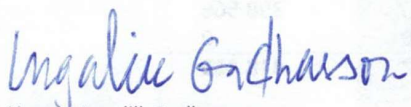
Byte av FTX-aggregat i Dir.v. 185.

Återuppta projekt för stamspolning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 4 / 3 2021



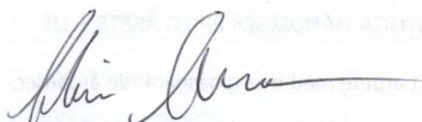
Kerstin Ingali Gadhasson
Ordförande



Bo Anders Ringmar
Vice ordförande



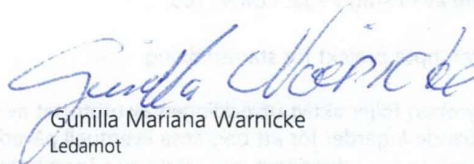
Ingela Maria Stake
Ledamot



Sabina Anna Victoria Svensson
Ledamot

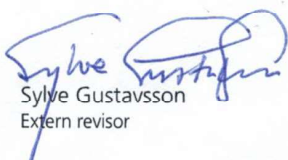


Ewa Helena Josefina Ullström
Ledamot



Gunilla Mariana Warnicke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 yrkes-etiska 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 uppger, 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 som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 omständiga 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 utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dirigenten för år 2020 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.

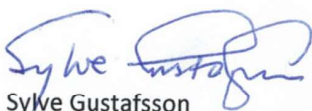
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 8 april 2021


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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE