



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Dirigenten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dirigenten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Ranja Abou-Naja El Khabbaz	Ledamot
Kerstin Ingalill Gadhasson	Ledamot
Bo Anders Ringmar	Ledamot
Ingela Maria Stake	Ledamot
Gunilla Mariana Warnicke	Ledamot

Paresh Chandra Dutta	Suppleant
Abreham Hailu Wolde	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kerstin Olsson
Sofia Sandström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GOTTSUNDA 45:3	1981	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

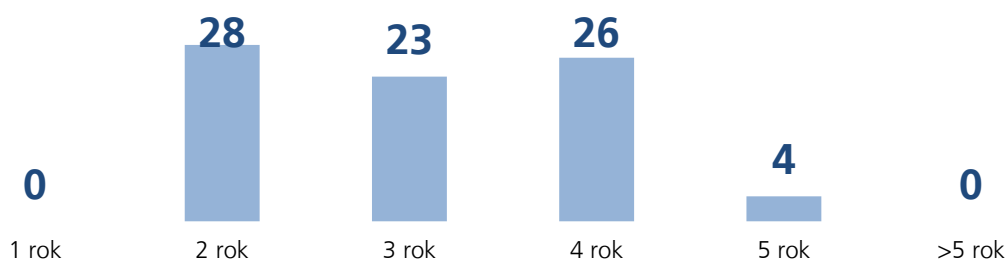
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 1 flerbostadshus och 70 småhus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 878 m², varav 6 460 m² utgör lägenhetsyta och 418 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
Påbörjad stamspolning	2018	Fortsättning 2019
Byte till LED belysning	2018	Tvättstugor, gårdar och P-plats
Byte av lägenhetsdörrar Dv 185	2018	Brandklassade dörrar, samt installation av centralt placerad fastighetsboxar för post
Mossbekämpning av samtliga tak	2018	Gård 4 och 5
OVK	2018	Höghus
Fönster o fönsterdörrar	2017	Byte av isolerglaskassetter, målning av trä, nya tätninglistor överallt
Åtgärder vattenavvisning tak	2017	Lösningar på takavvattning och plåt där vatten leds ned på nästa tak. Nya stuprör och hängrännor där behovet finns.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av anordning för taksäkerhet	2019	Saknas på tre olika huskroppar
Installera avfuktare på prov i en tvättstuga	2019	Test innan fortsatt byte
Tak över trapphus DV185	2019	
Till o frånluftaggregat	2019	Samlingsrum, helt ur funktion idag
Målning av entrédörrar	2019	Samt korrigerig av dörr
OVK höghus/låghusen	2021	vart 3:e resp. 6:e år
Myndighetsbesiktning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Miljöpolicy.

All gatubelysning, lysrör i tvättstugor samt belysning på P-platser och garage tak är bytt till Led lampor.

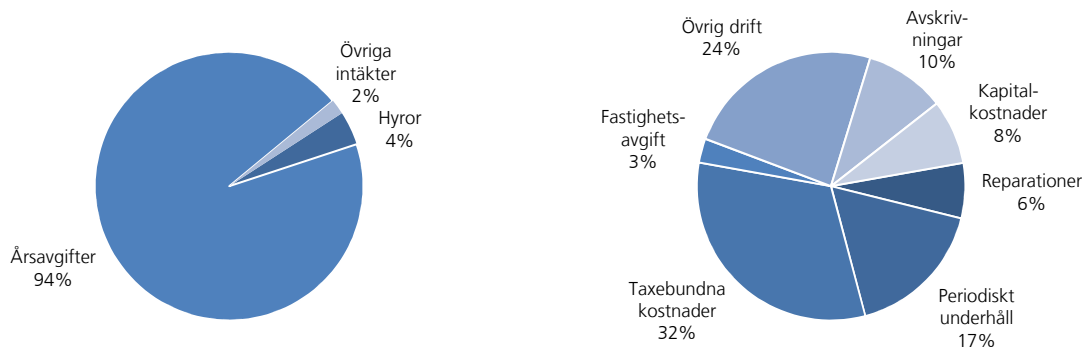
Föreningens ekonomi

Brf Dirigentens ekonomi bedöms vara god, styrelsen har tagit fram en ny och mer långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till år 2048, styrelsen har även som mål att ta fram en flerårsbudget för att göra den ekonomiska planeringen än mer långsiktig. På så vis hoppas vi kunna spara medel till framtida underhåll och vidare undvika att öka vår belåning och medlemmarnas avgifter till föreningen. För de löpande och planerade underhållsarbetena 2019 finns sparade medel, således ser styrelsen inget behov av nya lån. De lån som föreningen har idag är bundna till olika bindningstider för att minimera risken vid en ränteförändring.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 482 722	1 604 375
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 832 878	4 746 126
Finansiella intäkter	1 043	1 155
Minskning kortfristiga fordringar	30 242	72 419
Ökning av långfristiga skulder	0	2 463 800
	4 864 163	7 283 500
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 499 965	6 878 712
Finansiella kostnader	329 911	293 982
Minskning av långfristiga skulder	512 691	0
Minskning av kortfristiga skulder	46 714	232 460
	4 389 281	7 405 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 957 603	1 482 722
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	474 882	-121 653

*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 1 337 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

- Installation av fiberanslutning till samtliga lägenheter är slutfört.
- Byte samtliga ytterdörrar i höghuset Dirigentvägen 185. Samtliga ytterdörrar i huset är nu säkerhetsdörrar och har en brandklass EI-30. Postboxar i höghuset är även monterade.
- Påbörjat stamspolning.
- Byte av lekställningar med klätterställning och rutschkana på gård 4 och 5.
- Renovering av samlingslokal gård 5, målning av panel, väggar och tak, byte av golv i kök, hall och toalett samt byte av sanitetsporlin.
- Utöver detta har även löpande underhåll av våra gårdar och gemensamhetsutrymmen skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	704	692	662
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 729	3 808	3 427	3 354
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	128	133	143	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	34	33	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	43	46	75
Soliditet (%)	0	0	5	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	590	-2 839	-741	-1 330
Nettoomsättning (tkr)	4 831	4 745	4 653	4 468

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 460 m² bostäder och 418 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	1 347 207	1 187 375	-2 839 252	2 999 084
S:a bundet eget kapital	1 829 486	1 187 375	-2 839 252	3 481 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 508 780	-1 187 375	0	-2 321 405
Årets resultat	590 205	590 205	2 839 252	-2 839 252
S:a ansamlad förlust	-2 918 574	-597 170	2 839 252	-5 160 657
S:a eget kapital	-1 089 088	590 205	0	-1 679 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	590 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 321 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 187 375
summa balanserat resultat	-2 918 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

722 289
-2 196 286

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 831 386	4 745 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 492	971
Summa rörelseintäkter		4 832 878	4 746 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 941 632	-6 400 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 836	-325 822
Personalkostnader	Not 6	-172 496	-152 621
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 839	-413 839
Summa rörelsekostnader		-3 913 805	-7 292 551
RÖRELSERESULTAT		919 073	-2 546 425
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 043	1 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 911	-293 982
Summa finansiella poster		-328 868	-292 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		590 205	-2 839 252
ÅRETS RESULTAT		590 205	-2 839 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 126 765	22 540 604
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 126 765	22 540 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 130 265	22 544 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	56
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	1 960 500	1 515 864
Summa kortfristiga fordringar		1 960 560	1 515 920
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 151	7 151
		7 151	7 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 967 711	1 523 071
SUMMA TILLGÅNGAR		24 097 976	24 067 175

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 279	482 279
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 347 207	2 999 084
Summa bundet eget kapital		1 829 486	3 481 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 508 780	-2 321 405
Årets resultat		590 205	-2 839 252
Summa fritt eget kapital		-2 918 574	-5 160 657
SUMMA EGET KAPITAL		-1 089 088	-1 679 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	23 572 669	24 099 992
Summa långfristiga skulder		23 572 669	24 099 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	514 632	500 000
Leverantörsskulder		236 948	211 552
Skatteskulder		9 605	7 823
Övriga skulder		451 698	486 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	401 512	440 240
Summa kortfristiga skulder		1 614 395	1 646 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 097 976	24 067 175

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	2018	2017
Byggnader	66 år	66 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garageport	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 547 789	4 547 789
Hyror parkering	8 950	9 050
Hyror garage	176 800	170 600
Hyror förråd	12 400	12 160
Kabel-TV intäkter	81 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 440	5 550
Öresutjämning	7	6
	4 831 386	4 745 155

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	6 731	2 850
Övriga intäkter	-5 239	-1 879
	1 492	971

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 040	133 392
	Fastighetsskötsel beställning	13 917	13 214
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 630	525
	Snöröjning/sandning	4 258	15 356
	Städning enligt beställning	1 800	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 341	0
	Hissbesiktning	2 955	2 521
	Gemensamma utrymmen	9 626	2 571
	Sophantering	0	6 225
	Gård	3 606	6 142
	Serviceavtal	6 369	6 140
	Förbrukningsmateriel	81 032	11 065
	Brandskydd	387	9 585
	Fordon	0	6 756
		276 960	213 491
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 792
	Brf Lägenheter	0	9 901
	Lokaler	0	4 950
	Gemensamma utrymmen	50 125	16 754
	Tvättstuga	1 245	4 311
	Sophantering/återvinning	0	3 185
	Entré/trapphus	876	2 070
	Lås	6 355	4 188
	VVS	22 899	77 630
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 138
	Ventilation	2 937	11 880
	Elinstallationer	15 806	13 126
	Hiss	9 570	2 542
	Tak	0	18 750
	Fasad	0	2 764
	Fönster	20 200	0
	Mark/gård/utemiljö	2 040	42 452
	Garage/parkering	8 888	853
	Skador/klotter/skadegörelse	4 632	0
	Vattenskada	135 925	31 481
		281 498	252 767
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	42 838	0
	Entré/trapphus	240 000	0
	Tak	133 430	927 366
	Fönster	0	3 208 329
	Mark/gård/utemiljö	306 021	17 050
		722 289	4 152 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	163 428	152 648
	Värme	883 173	914 268
	Vatten	184 668	234 378
	Sophämtning/renhållning	114 394	105 533
	Grovsopor	6 916	6 896
		1 352 579	1 413 723
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 644	130 642
	Kabel-TV	117 846	115 866
		185 490	246 508
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	122 817	121 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 941 632	6 400 269
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	1 532
	Medlemsinformation	0	2 158
	Tele- och datakommunikation	146 411	0
	Juridiska åtgärder	23 455	1 625
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Hysesförluster	50	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 250	20 250
	Föreningskostnader	10 294	18 888
	Styrelseomkostnader	310	1 824
	Fritids- och trivselkostnader	1 753	8 426
	Studieverksamhet	4 375	5 000
	Förvaltningsarvode	84 649	70 006
	Administration	9 883	14 982
	Korttidsinventarier	0	18 008
	Konsultarvode	71 127	154 379
	Tidningar facklitteratur	0	434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	6 610
		385 836	325 822
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 394	113 645
	Löner	13 050	9 900
	Kostnadsersättningar	313	0
	Sociala kostnader	31 739	29 076
		172 496	152 621

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	329 695	329 695
	Förbättringar	84 144	84 144
		413 839	413 839
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 736 530	-8 322 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 839	-413 839
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 150 369	-8 736 530
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 126 765	22 540 604
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 128 617	7 128 617
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 744 000	34 744 000
	Taxeringsvärde mark	10 308 000	10 308 000
		45 052 000	45 052 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 600 000	43 600 000
	Lokaler	1 452 000	1 452 000
		45 052 000	45 052 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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		2018-12-31	2017-12-31	
	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		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Kundfordringar		0	31 942	
	Skattekonto		1 191	1 200	
	Klientmedel hos SBC		1 957 603	1 482 722	
	Fordringar		1 705	0	
			1 960 500	1 515 864	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SBC Sveriges	7 500	7 151	19 260	7 151
	BostadsrättsCentrum AB				
			7 151	19 260	7 151
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		2 999 084	3 222 703	
	Reservering enligt stadgar		1 187 375	1 235 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-2 839 252	-1 458 619	
	Vid årets slut		1 347 207	2 999 084	

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	8 049 975	8 122 975	2019-03-01
Handelsbanken	1,470 %	8 719 201	8 799 517	2023-06-01
Handelsbanken	1,450 %	3 425 500	3 692 500	2020-03-30
Handelsbanken	1,100 %	976 500	985 000	2019-06-02
Handelsbanken	1,750 %	2 916 125	3 000 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 087 301	24 599 992	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-514 632	-500 000	
		23 572 669	24 099 992	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 514 141 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 626 000	28 626 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	18 193	22 425
Avgifter och hyror	372 978	417 815
Upplupna kostnader OVK-besiktning	10 341	0
	401 512	440 240

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

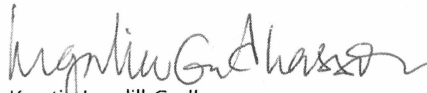
- Slutföra stamspolning
- Målning av samtliga ytterdörrar på gård 4 och 5.
- Montering av anordning för taksäkerhet

Styrelsens underskrifter


UPPSALA den 12/3 2019



Ranja Abou-Naja El Khabbaz
Ledamot



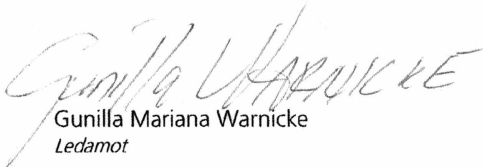
Kerstin Ingalill Gadhasson
Ledamot



Bo Anders Ringmar
Ledamot

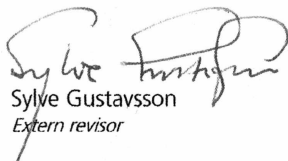


Ingela Maria Stake
Ledamot



Gunilla Mariana Warnicke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019



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 2018.

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 2018 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 fel.

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 fel 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 fel 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 fel, 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- * 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 2018 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 10 april 2019



Sylve Gustafsson
Extern revisor



Trond Svendsen
Föreningsrevisor