

Årsredovisning

BRF Ottarsgården
Org nr: 717600-1688

2024-07-01 – 2025-06-30





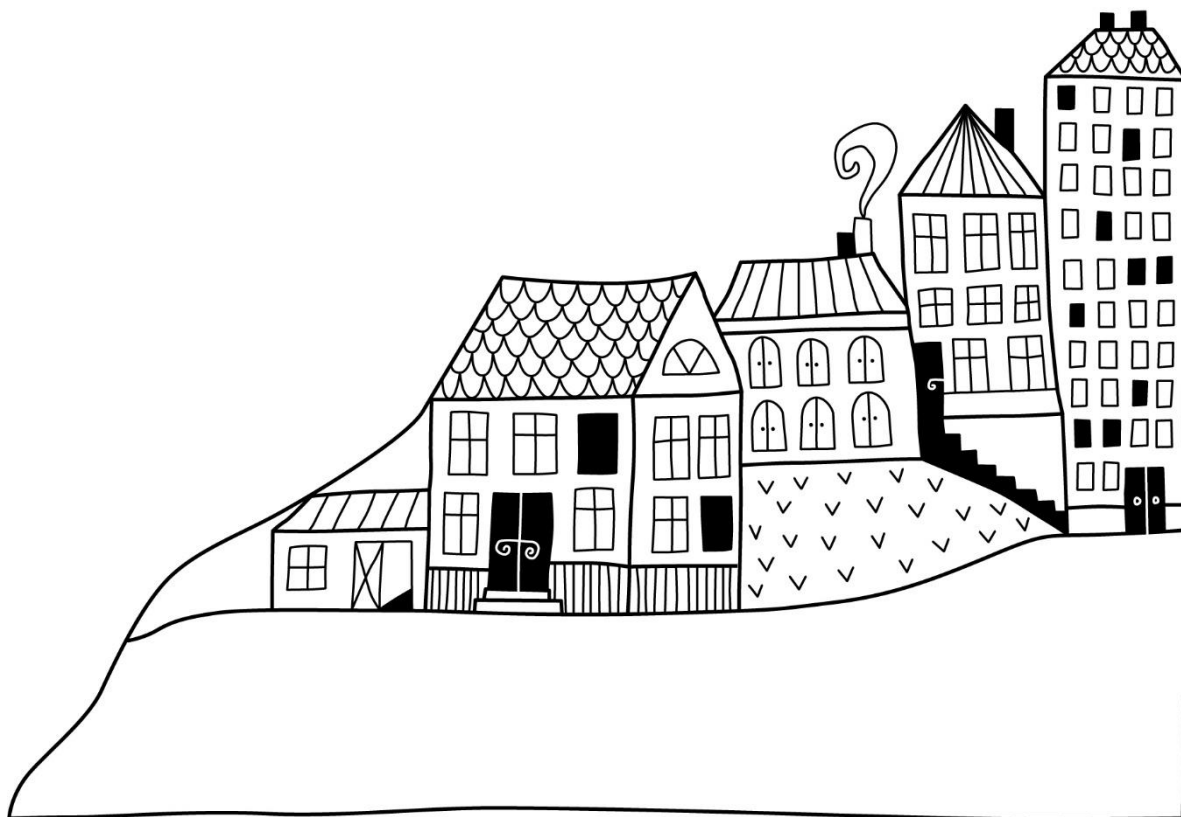
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-12.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Götgatan och Geijersgatan i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 RoK	17
2 RoK	25
3 RoK	8
4 RoK	8
5 RoK	4
Summa	62

Dessutom tillkommer

Lokaler	1
Garage	16

Total tomtarea	3 047 m ²
Total bostadsarea	3 222 m ²
Garagelokaler	415 m ²

Årets taxeringsvärde	71 592 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 826 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 23 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022-05-06 och visar på ett underhållsbehov på 6 10 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 39 kr/m², totalt 127 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktar i torkrum	2017-2018
Stolpbelysning	2017-2018
Garage och p-platser	2017-2018
Byte garagecylindrar	2018-2019
Huskropp utvändigt	2018-2019
Stamspolning	2022-2023
Brytskydd	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Injustering värmesystem	63 250
Markytor (planteringar, kantsten)	118 700
Markytor (Omläggning Öland sten + platta under trappa samt pergola)	73 944

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Danasten	Ordförande	2025 utträde juli 2025
Caroline Wallin	Sekreterare	2026
Ida Lilja	Ledamot	2025
Olivia Pierre	Ledamot	2026
Stefan Nyström	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Ekman	Suppleant	2025
Lisa Ärlemalm Ollén	Suppleant	2025
Matilda Bergman	Suppleant	2025
Sven Ullman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Nygard	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Katarina Öberg	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-08-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2024/2025 uppgår i genomsnitt till 833 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 815	2 591	2 504	2 434	2 405
Resultat efter finansiella poster	-346	15	225	289	277
Soliditet %	16	17	17	16	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	833	774	746	725	714
Energikostnad kr/kvm	243	222	172	185	183
Sparande kr/kvm	180	212	239	175	171
Skuldsättning kr/kvm	5 484	5 621	5 759	5 896	4 452
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 190	6 345	6 500	6 655	5 025
Räntekänslighet %	7,4	8,2	8,7	9,2	7,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgiften se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushålls el ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lånföreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 746 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 400 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För framtida ökningar av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna justeras för att täcka dessa kostnader.

Kassaflödet underåret har påverkats av amortering av föreningens banklån, amorteringen kan variera mellan åren men var under räkenskapsåret 2024/2025 amorterades 500 000 kr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	2 278 997	1 631 679	14 707
Disposition enl. årsstämmobeslut				14 707	-14 707
Reservering underhållsfond			212 000	-212 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-255 894	255 894	
Årets resultat					-345 922
Vid årets slut	136 250	201 500	2 235 103	1 690 280	-345 922

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 646 386
Årets resultat	-345 922
Årets fondreservering enligt stadgarna	-212 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 894
Summa	1 344 357

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 344 357

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 815 282	2 616 730
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	15 894
Summa rörelseintäkter		2 816 002	2 632 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 732 571	−1 412 093
Övriga externa kostnader	Not 5	−191 035	−186 427
Personalkostnader	Not 6	−74 460	−44 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−745 952	−757 515
Summa rörelsekostnader		−2 744 018	−2 400 214
Rörelseresultat		71 984	232 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	144	2 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−418 050	−219 736
Summa finansiella poster		−417 906	−217 704
Resultat efter finansiella poster		−345 922	14 707
Årets resultat		−345 922	14 707

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 265 905	24 008 529
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	39 927	43 255
Summa materiella anläggningstillgångar		23 305 832	24 051 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	173 600	173 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 600	173 600
Summa anläggningstillgångar		23 479 432	24 225 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	60
Övriga fordringar	Not 14	2 596	2 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	122 283	115 180
Summa kortfristiga fordringar		124 999	117 648
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	974 527	1 132 792
Summa kassa och bank		974 527	1 132 792
Summa omsättningstillgångar		1 099 526	1 250 440
Summa tillgångar		24 578 958	25 475 823



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	337 750	337 750
Fond för yttre underhåll	2 235 103	2 278 997
Summa bundet eget kapital	2 572 853	2 616 747
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 690 280	1 631 679
Årets resultat	-345 922	14 707
Summa fritt eget kapital	1 344 357	1 646 386
Summa eget kapital	3 917 210	4 263 132
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 550 000
Summa långfristiga skulder	5 550 000	4 213 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 393 972
Leverantörsskulder	Not 18	222 103
Skatteskulder	Not 19	5 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	490 491
Summa kortfristiga skulder	15 111 748	16 999 566
Summa eget kapital och skulder	24 578 958	25 475 823



Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	71 984	232 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	745 952	757 515
	817 936	989 925
Erhållen ränta	144	2 032
Erlagd ränta	-389 587	-200 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 493	791 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 351	5 207
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-79 554	365 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 588	1 162 133

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av lån	-499 852	-499 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-499 852	-499 852

ÅRETS KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde	-158 264	662 281
Likvida medel vid årets början	1 132 792	470 510
Likvida medel vid årets slut	974 327	1 132 792

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	Klar
Bredband	Komponent	Klar
Dörrar och portar	Komponent	Klar
Balkonger	Komponent	Klar
Fasad	Komponent	Klar
Fönster och fönsterdörrar	Komponent	Klar
Tvättstugor/utrustning	Komponent	Klar
Utemiljö	Komponent	Klar
Elinstallationer fasta (centraler, ledning m.m.)	Komponent	Klar
Elinstallationer lösa (belysningsarmaturer m.m.)	Komponent	Klar
Värmeinstallationer	Komponent	Klar
Markanläggning	Komponent	15 år
Takrenovering	Komponent	30 år
Förbättringar	Komponent	49 år
Inventarier	Linjär	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	2 684 656	2 495 153
Hyror, lokaler	24 804	24 804
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 784	-5 952
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-420	-3 360
Övriga ersättningar	28 394	25 450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Summa nettoomsättning	2 815 282	2 616 730

*I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och förråd

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	12 673
Övriga rörelseintäkter	720	3 221
Summa övriga rörelseintäkter	720	15 894

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-255 894	0
Reparationer	-28 492	-33 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 532	-120 950
Försäkringspremier	-75 270	-72 861
Kabel- och digital-TV	-126 927	-124 048
Serviceavtal	-886	-9 555
Obligatoriska besiktningar	0	-2 438
Snö- och halkbekämpning	-7 816	-32 787
Förbrukningsinventarier	-22 725	-4 993
Vatten	-202 602	-171 686
Fastighetsel	-55 639	-38 558
Uppvärmning	-624 448	-595 608
Sophantering och återvinning	-65 246	-67 276
Förvaltningsarvode drift	-142 096	-138 017
Summa driftskostnader	-1 732 571	-1 412 093

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-102 796	-99 862
IT-kostnader	-8 203	-5 867
Arvode, yrkesrevisorer	-42 400	-40 653
Övriga försäljningskostnader	-3 148	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-9 052	-9 912
Kreditupplysningar	-1 725	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 327	-23 750
Representation	0	-462
Bankkostnader	-4 045	-4 708
Övriga externa kostnader	-340	-183
Summa övriga externa kostnader	-191 035	-186 427

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-17 500	-18 582
Sammanträdesarvoden	-19 500	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	0
Övriga personalkostnader	-750	-2 250
Sociala kostnader	-16 710	-6 847
Summa personalkostnader	-74 460	-44 179

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-512 396	-512 396
Avskrivning Markanläggningar	0	-11 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 229	-230 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 327	-3 327
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-745 952	-757 515

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 935
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	25
Övriga ränteintäkter	98	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144	2 032

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-417 862	-219 736
Övriga räntekostnader	-188	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-418 050	-219 736

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 185 357	22 185 357
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	11 283 186	11 283 186
Anslutningsavgifter	147 020	147 020
Markanläggning	173 563	173 563
	34 326 926	34 326 926
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 326 926	34 326 926

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 663 126	-2 150 730
Standardförbättringar	-7 334 688	-7 104 458
Anslutningsavgifter	-147 020	-147 020
Markanläggningar	-173 563	-162 000
	-10 318 397	-9 564 208

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-512 396	-512 396
Årets avskrivning standardförbättringar	-230 229	-230 229
Årets avskrivning markanläggningar	0	-11 563
	-742 625	-754 188

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-11 061 021	-10 318 396
---	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	23 265 905	24 008 529
Byggnader	19 009 836	19 522 231
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	3 718 269	3 948 498

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	74 000 000
Lokaler	1 592 000	1 826 000

Totalt taxeringsvärde	71 592 000	75 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 517 000</i>	<i>36 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 075 000</i>	<i>39 228 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	431 098	431 098
	431 098	431 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	431 098	431 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-387 844	-384 516
	-387 844	-384 516
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 327	-3 327
	-3 327	-3 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 927	43 255
Varav		
Inventarier och verktyg	39 927	43 255

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	173 600	173 600
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	173 600	173 600

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	120	260
Kundfordringar	0	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	60

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 596	2 408
Summa övriga fordringar	2 596	2 408

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	38 390	36 880
Förutbetalda driftkostnader	886	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 455	25 447
Förutbetald vattenavgift	18 303	16 176
Förutbetald renhållning	6 313	5 151
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 936	272
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	31 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 283	115 180

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	974 527	1 132 792
Summa kassa och bank	974 527	1 132 792

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	19 943 972	20 443 824
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-67 500
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 303 972	-16 163 199
Långfristig skuld vid årets slut	5 550 000	4 213 125

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,64%	2024-08-13	5 494 050,00	-5 472 600,00	21 450,00	0,00
SWEDBANK	2,98%	2025-10-24	1 596 242,00	0,00	35 000,00	1 561 242,00
NORDEA	2,73%	2025-08-13	0,00	5 472 600,00	64 350,00	5 408 250,00
NORDEA	2,74%	2025-12-18	865 318,00	0,00	116 000,00	749 318,00
NORDEA	0,91%	2026-02-18	4 280 625,00	0,00	67 500,00	4 213 125,00
NORDEA	2,64%	2026-04-17	2 477 589,00	0,00	105 552,00	2 372 037,00
NORDEA	2,70%	2027-04-21	5 730 000,00	0,00	90 000,00	5 640 000,00
Summa			20 443 824,00	0,00	499 852,00	19 943 972,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 5 408 250kr, 749 318 kr, 2 372 037 kr, 4 213 125 kr och Swedbank lån om 1 561 242 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 17 444 712 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	215 801	427 742
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 302	0
Summa leverantörsskulder	222 103	427 742

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	6
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	124 532	120 950
Debiterad preliminärskatt	-119 350	-114 334
Summa skatteskulder	5 182	6 622

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 799	5 270
Upplupna räntekostnader	72 426	43 963
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 444	0
Upplupna elkostnader	784	3 170
Upplupna värmekostnader	26 499	23 946
Upplupna revisionsarvoden	38 825	35 250
Upplupna styrelsearvoden	43 916	23 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 492	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 306	198 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	490 491	334 503

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	22 035 000	22 035 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-09-01

Uppsala, datum enligt digital signatur

Stefan Danasten

Caroline Wallin

Olivia Pierre

Ida Lilja

Stefan Nyström

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse.

Patrik Nygard Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldyngd 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 20,6 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 Ottarsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ottarsgården 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



Verifikat

Document ID 09222115557559575675

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-10-13 09:46:59 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2025-10-14 14:27:19 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Stefan Nyström (SN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Stefan Nyström"
Signerade 2025-10-13 14:17:58 CEST (+0200)

Caroline Wallin (CW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Caroline Wallin"
Signerade 2025-10-13 20:08:06 CEST (+0200)

Ida Lilja (IL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Therese Lilja"
Signerade 2025-10-13 20:05:42 CEST (+0200)

Olivia Pierre (OP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLIVIA PIERRE"
Signerade 2025-10-13 20:16:31 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559575675

patrik nygard (pn)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK NYGARD"

Signerade 2025-10-14 14:27:19 CEST (+0200)

MAGNUS STEFAN DANASTEN (MSD)

Personnummer 5710273318



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Stefan Danasten"

Signerade 2025-10-13 14:30:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för BRF OTTARSGÅRDEN för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens och koncernens 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF OTTARSGÅRDEN för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Nygard

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Patrik Nygard
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-14 14:24:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: f7fe2923237f4fd5a393f9cce1709ed4