

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

BRF Uttern i Karlstad
Org nr: 773200-1388



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Uttern i Karlstad 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-03.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Föreningen har inga räntekostnader då de har betalat av sina fastighetslån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1625% till 1956%.

I resultatet ingår avskrivningar med 39 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 422 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 187 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uttern 18 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt tre uthyrningslokaler uppförda. Det finns också en föreninglokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Åttkantsgatan 3, 3A och 5 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Från och med 2017-10-01 ingår bredband från Com Hem i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	7
Antal p-platser	22

Total tomtarea 2 520 m²

Total bostadsarea 2 043 m²

Total lokalarea 373 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 211,5m²

Årets taxeringsvärde 33 192 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 551 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Kommentar
Elit Hemservice Sverige	147	Hemtjänst
Alipour Sataar	64	Frisör

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	TV/Bredband
Karlstad energi	El/Fjärrvärme/renhållning
Stena Recycling AB	Renhållning
Karlstads kommun	Vatten och avlopp

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 42 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 197 tkr (96 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Nya lägenhetsdörrar och postboxar
Underhåll	2016/2017	Elinstallationer
Underhåll	2016/2017	Målning av trapphus, källare och garegeportar
Underhåll	2017/2018	Ombyggnad av lokal till föreningslokal
Underhåll	2017/2018	Ny torktumlare
Underhåll	2017/2018	Bergvärme
Underhåll	2017/2018	Elinstallationer
Underhåll	2018/2019	Nya säkerhetsdörrar i källare
Underhåll	2018/2019	Elinstallationer
Underhåll	2018/2019	Installation av ny säkerhetskamera
Underhåll	2018/2019	Installation av ny cirkulationspump
Underhåll	2020/2021	Nytt passersystem till entrédörrarna
Underhåll	2020/2021	Asfaltering markytor
Underhåll	2021/2022	Installationer, värme

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Norlin	Ordförande	2025
Sofie Ahrén	Ledamot	2026
Robin Andersson	Ledamot	2025
Sebastian Junling	Sekreterare	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Magnusson	Suppleant	2025
Stefan Olsson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Ove Eriksson	revisor	2025
Ulrika Svensdotter	Revisorssuppleant	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 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den sänktes med 5% och den sänktes även 2019-07-01 med 5%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 419 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 33 bostadsrätter placerade (föregående år 33 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 249	1 249	1 226	1 221	1 222
Resultat efter finansiella poster*	383	297	183	214	51
Årets resultat	383	297	183	214	51
Resultat exkl avskrivningar	422	329	215	245	101
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	225	134	20	55	-89
Balansomslutning	4 754	4 392	4 015	3 889	3 707
Soliditet %*	95	95	96	94	93
Likviditet %	1 956	1 609	2 197	1 529	1 248
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	67	66	69	67	70
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,8	0,5	0,4	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	419	419	419	420	419
Driftkostnader kr/kvm	262	308	317	312	392
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	262	308	194	203	212
Energikostnad kr/kvm*	121	136	89	88	81
Underhållsfond kr/kvm	218	136	56	98	129
Reservering till underhållsfond kr/kvm	82	81	81	79	79
Sparande kr/kvm*	175	136	212	211	221
Ränta kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	0	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	0	0	0	0	0
Räntekänslighet %*	0	0	0	0	0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 385	329 347	3 392 170	297 382
Disposition enl. årsstämmobeslut			297 382	–297 382
Reservering underhållsfond		197 000	–197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				383 229
Vid årets slut	136 385	526 347	3 492 552	383 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 689 552
Årets resultat	383 229
Årets fondreservering enligt stadgarna	–197 000
Summa	3 875 780

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 875 780**

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	1 248 635	1 249 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 912	37 622
Summa rörelseintäkter		1 285 547	1 287 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−633 046	−743 196
Övriga externa kostnader	Not 5	−196 847	−173 805
Personalkostnader	Not 6	−101 645	−149 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−39 084	−31 584
Summa rörelsekostnader		−970 622	−1 097 740
Rörelseresultat		314 925	189 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 304	108 031
Summa finansiella poster		68 304	108 031
Resultat efter finansiella poster		383 229	297 382
Årets resultat		383 229	297 382

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	509 713	541 297
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	30 000	0
Pågående arbete laddstolpar	Not 11	0	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		539 713	578 797
Summa anläggningstillgångar		539 713	578 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1	5 521
Övriga fordringar	Not 13	33 671	36 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 673	109 112
Summa kortfristiga fordringar		125 345	151 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 088 939	3 662 203
Summa kassa och bank		4 088 939	3 662 203
Summa omsättningstillgångar		4 214 284	3 813 454
Summa tillgångar		4 753 996	4 392 251

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 385	136 385
Fond för yttre underhåll		526 347	329 347
Summa bundet eget kapital		662 732	465 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 492 552	3 392 170
Årets resultat		383 229	297 382
Summa fritt eget kapital		3 875 780	3 689 552
Summa eget kapital		4 538 513	4 155 284
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	81 215	67 086
Övriga skulder	Not 17	13 487	16 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	120 782	153 121
Summa kortfristiga skulder		215 483	236 967
Summa eget kapital och skulder		4 753 996	4 392 251

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	314 925	189 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	39 084	31 584
	354 009	220 935
Erhållen ränta	88 018	82 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 027	303 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 193	5 997
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-21 484	80 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 236	352 463
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-37 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	426 736	352 463
Likvida medel vid årets början	3 662 203	3 309 740
Likvida medel vid årets slut	4 088 939	3 662 203
Kassa och Bank BR	4 088 939	3 662 203

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	20
Installation, laddstolpar	Linjär	5

Mark 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	855 648	855 648
Hyror, lokaler	188 914	193 440
Hyror, garage	42 732	42 732
Hyror, p-platser	154 474	148 094
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-470
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 710	-9 520
Övriga ersättningar	17 585	19 552
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	1 248 635	1 249 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	36 912	37 622
Summa övriga rörelseintäkter	36 912	37 622

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-41 526	-94 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 812	-71 300
Försäkringspremier	-32 543	-31 723
Kabel- och digital-TV	-65 706	-64 782
Snö- och halkbekämpning	-28 739	-81 029
Drift och förbrukning, övrigt	-158	0
Förbrukningsinventarier	-1 899	-1 549
Vatten	-75 328	-52 314
Fastighetsel	-173 735	-219 149
Hushållsel	-2 734	0
Uppvärmning	-39 871	-56 124
Sophantering och återvinning	-40 635	-39 817
Förvaltningsarvode drift	-55 360	-31 355
Summa driftskostnader	-633 046	-743 196

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-153 121	-129 633
IT-kostnader	0	-1 326
Arvode, yrkesrevisorer	-12 036	-12 036
Övriga förvaltningskostnader	-7 548	-3 953
Kreditupplysningar	-190	-193
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 264	-15 753
Telefon och porto	-6 367	-4 610
Medlems- och föreningsavgifter	-5 370	-5 370
Bankkostnader	-952	-930
Summa övriga externa kostnader	-196 847	-173 805

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 062	-27 800
Styrelsearvoden	-11 603	-24 155
Sammanträdesarvoden	-13 389	-17 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 359	-47 743
Pensionskostnader	-131	-1 186
Sociala kostnader	-25 102	-30 511
Summa personalkostnader	-101 645	-149 155

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-31 584	-31 584
Avskrivning Installationer	-7 500	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-39 084	-31 584

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	67 722	107 958
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	117
Övriga ränteintäkter	564	-44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 304	108 031

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 518 826	2 518 826
Mark	171 000	171 000
Tillkommande utgifter	1 081 534	1 081 534
	3 771 360	3 771 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 771 360	3 771 360

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 148 529	-2 116 945
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-1 081 534	-1 081 534
	-3 230 063	-3 198 479

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-31 584	-31 584
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-31 584	-31 584

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 261 647	-3 230 063
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	338 713	370 297
Mark	171 000	171 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	29 800 000
Lokaler	1 792 000	1 751 000

Totalt taxeringsvärde

	33 192 000	31 551 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 354 000</i>	<i>19 713 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 838 000</i>	<i>11 838 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	37 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 500	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 500	0
	-7 500	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-7 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 000	0
Varav		
Installationer	30 000	0

Not 11 Pågående arbeten

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående arbete, installation laddstolpar	0	37 500
Summa pågående arbeten	0	37 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1	5 521
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1	5 521

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	19 150	22 662
Skattekonto	14 521	13 957
Summa övriga fordringar	33 671	36 619

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 616	25 330
Förutbetalda försäkringspremier	27 793	26 984
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 053	37 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 085	16 163
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	442
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 127	2 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 673	109 112

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 264 519	2 645 879
Transaktionskonto	824 420	1 016 324
Summa kassa och bank	4 088 939	3 662 203

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	77 530	67 086
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 685	0
Summa leverantörsskulder	81 215	67 086

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	4 272	7 867
Skuld sociala avgifter och skatter	1 960	1 528
Avräkning lön	7 255	7 255
Clearing	0	110
Summa övriga skulder	13 487	16 760

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 158	6 275
Upplupna elkostnader	5 222	6 893
Upplupna värmekostnader	2 617	3 047
Upplupna kostnader för renhållning	3 126	3 286
Upplupna styrelsearvoden	19 549	20 915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305	305
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 805	112 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 782	153 121

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Datum för när årsredovisningens innehåll blev klart framgår av digital signering:

Christian Norlin

Robin Andersson

Sebastian Junling

Sofie Ahrén

Vår revisionsberättelse har lämnats genom digital signering:

Lorka Revision AB

Auktoriserad revisor
Peter Rosengren

Förtroendevald revisor
Ove Eriksson

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomrätt. 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 överlåtas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	633 046	743 196
Övriga externa kostnader	196 847	173 805
Personalkostnader	101 645	149 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	39 084	31 584
Finansiella poster	-68 304	-108 031
Summa kostnader	902 318	989 709

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	626
Städ grund	55 360	29 514
Snö- och halkbekämpning	28 739	81 029
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 554	2 543
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	40 634
Rep install utg för köpta tj Värme	3 881	27 666
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 293	816
Rep install utg för köpta tj El	12 670	2 324
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	7 175
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 127	12 896
Fastighetsel	173 735	219 149
Övrig el	2 734	0
Fjärrvärme	39 871	56 124
Vatten	75 328	52 314
Avfallshantering	40 635	39 817
Fastighetsförsäkring	32 543	31 723
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	65 706	64 782
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	1 216
Övriga fastighetskostnader	158	0
Fastighetsskatt	74 812	71 300
Förbrukningsmaterial	1 899	1 549
Summa driftkostnader	633 046	743 196

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	2 043 kr/kvm	2 043 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Avfallshantering	20	19
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	32
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	1
Fastighetsel	85	107
Fastighetsförsäkring	16	16
Fastighetsskatt	37	35
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	20	27
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	6	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	20
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	14
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	14	40
Städ grund	27	14
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	37	26
Övrig el	1	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	309,86	363,78

BRF Uttern i Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Uttern i Karlstad 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 09222115557557337024

Dokument

Årsredovisning Brf Uttern, 2024-2025 OK
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-09-18 13:34:23 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-09-22 08:39:45 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Christian Norlin (CN)
BRF Uttern
norlinchristian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN NORLIN"
Signerade 2025-09-18 15:40:15 CEST (+0200)

Sofie Ahrén (SA)
Brf Uttern
sofieahren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofie Eleonora Ahrén"
Signerade 2025-09-18 16:49:26 CEST (+0200)

Sebastian Junling (SJ)
BRF Uttern
sebj@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN JUNLING"
Signerade 2025-09-19 20:21:13 CEST (+0200)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-09-22 08:38:16 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557337024

Ove Eriksson (OE)
BRF Uttern
ove.eriksson@storaenso.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE
ERIKSSON"
Signerade 2025-09-22 08:39:45 CEST (+0200)

Robin Andersson (RA)
Brf Uttern
robin.andersson3@karlstad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Robin Emanuel Andersson"
Signerade 2025-09-19 07:23:43 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uttern i Karlstad, org. nr 773200-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uttern i Karlstad för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. 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 vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. Risker 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 age- rande 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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 iden- tifiera

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Uttern i Karlstad för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlstad dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Ove Eriksson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557557337198

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Uttern
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-09-18 13:35:12 CEST (+0200) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-09-22 08:39:17 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-09-22 08:39:17 CEST (+0200)

Ove Eriksson (OE)
Brf Uttern
ove.eriksson@storaenso.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ERIKSSON"
Signerade 2025-09-19 09:39:54 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>

