

Årsredovisning

BRF Ottarsgården
Org nr: 717600-1688

2022-07-01 – 2023-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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.

I resultatet 225 tkr ingår avskrivningar med 560 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	25	8	8	4	62

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	16

Total tomtarea	3 047 m ²
Total bostadsarea	3 222 m ²
Total lokalarea	415 m ²
Årets taxeringsvärde	75 826 000 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 35 tkr och planerat underhåll för 83 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 6 099 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 39 kr/m², totalt 127 000 kr.

Föreningen har utfört 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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	55 000
Brytskydd	28 125



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Ullman	Ordförande	2023
Oskar Lundgren	Vice ordförande	2024
Stefan Nyström	Sekreterare	2023
Eva Carlsson	Kassör	2023
Ida Husell	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Wadensjö Karén	Suppleant	2023
Mikael Särnblad	Suppleant	2023
Olivia Pierre	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Nygard, BDO Mälardalen AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Ullman	2023
Katarina Öberg	2023

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 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-10-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-08-01

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 746 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 504	2 434	2 405	2 348	2 245
Resultat efter finansiella poster	225	289	277	457	389
Årets resultat	225	289	277	457	389
Balansomslutning	25 576	25 901	21 786	9 930	9 859
Soliditet %	17	16	17	35	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	18	115	295	221	196
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	76	269	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	746	725	714	697	531
Driftkostnader, kr/m ²	378	363	377	361	286
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	363	377	361	273
Ränta, kr/m ²	54	52	27	25	23
Lån, kr/m ²	5 759	5 896	4 883	1 715	1 608

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018/2019-2020/2021 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	2 108 122	1 288 589	288 863
Disposition enl. årsstämmobeslut				288 863	-288 863
Reservering underhållsfond			127 000	-127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-83 125	83 125	
Årets resultat					225 103
Vid årets slut	136 250	201 500	2 151 997	1533 576	225 103

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 577 451
Årets resultat	225 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 125
Summa	1 758 679

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 758 679**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 608	2 433 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 715	31 879
Summa rörelseintäkter		2 528 323	2 465 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 373 151	-1 319 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 762	-285 724
Personalkostnader	Not 6	-31 631	-36 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-559 619	-345 971
Summa rörelsekostnader		-2 120 163	-1 987 919
Rörelseresultat		408 160	477 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 063	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-196 120	-188 745
Summa finansiella poster		-183 057	-188 649
Resultat efter finansiella poster		225 103	288 863
Årets resultat		225 103	288 863



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 762 717	7 053 308
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 582	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	16 471 250
Summa materiella anläggningstillgångar		24 809 299	23 524 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	173 600	173 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 600	173 600
Summa anläggningstillgångar		24 982 899	23 698 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	-140
Övriga fordringar	Not 15	2 651	2 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 084	110 604
Summa kortfristiga fordringar		122 855	113 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	470 510	2 089 884
Summa kassa och bank		470 510	2 089 884
Summa omsättningstillgångar		593 365	2 202 969
Summa tillgångar		25 576 264	25 901 127

- Distriktet av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	337 750	337 750	
Fond för yttre underhåll	2 151 997	2 108 122	
Summa bundet eget kapital	2 489 747	2 445 872	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 533 576	1 288 589	
Årets resultat	225 103	288 863	
Summa fritt eget kapital	1 758 679	1 577 451	
Summa eget kapital	4 248 426	4 023 323	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 966 235	19 962 358
Summa långfristiga skulder		17 966 235	19 962 358
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 977 441	1 481 170
Leverantörsskulder	Not 19	80 659	100 578
Skatteskulder	Not 20	10 500	10 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	293 003	323 394
Summa kortfristiga skulder		3 361 603	1 915 447
Summa eget kapital och skulder		25 576 264	25 901 127



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Balkonger	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
Dörrar och portar	Komponent	25 år
Fasad	Komponent	50 år
Fönster	Komponent	40 år
Markanläggning	Komponent	15 år
Takreovering	Komponent	30 år
Förbättringar	Komponent	49 år
Undercentral	Komponent	15 år
Inventarier	Linjär	Klar
Tvättmaskin	Linjär	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 405 076	2 335 056
Hyror, lokaler	24 804	24 900
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 912	-6 624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-420
Summa nettoomsättning	2 503 608	2 433 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	23 998	30 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	720	1 740
Summa övriga rörelseintäkter	24 715	31 879

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-83 125	0
Reparationer	-34 996	-33 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 802	-113 957
Försäkringspremier	-67 964	-61 463
Kabel- och digital-TV	-117 238	-112 588
Serviceavtal	-9 330	0
Sotning	-13 920	0
Obligatoriska besiktningar	-7 813	-35 000
Bevakningskostnader	-2 940	-14 937
Förbrukningsinventarier	-1 393	-2 250
Vatten	-142 876	-153 039
Fastighetsel	-61 429	-62 450
Uppvärmning	-421 978	-457 918
Sophantering och återvinning	-58 086	-55 529
Förvaltningsarvode drift	-232 261	-217 038
Summa driftskostnader	-1 373 151	-1 319 339



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-95 526	-92 118
IT-kostnader	-1 245	-4 986
Arvode, yrkesrevisorer ¹	-24 694	-69 956
Övriga förvaltningskostnader	-2 650	-7 225
Kreditupplysningar	-320	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 139	-36 190
Representation	-706	-588
Bankkostnader	-8 077	-5 609
Advokat och rättegångskostnader	-1 925	-63 250
Övriga externa kostnader	-481	-5 442
Summa övriga externa kostnader	-155 762	-285 724

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-17 083	-17 500
Sammanträdesarvoden	-9 250	-11 750
Sociala kostnader	-5 298	-7 635
Summa personalkostnader	-31 631	-36 885

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-314 492	-104 171
Avskrivning Markanläggningar	-11 571	-11 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 229	-230 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 327	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-559 619	-345 971

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 924	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	95
Övriga ränteintäkter	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 063	95

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-195 756	-188 284
Övriga räntekostnader	-364	-461
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 120	-188 745

¹ Högre revisionskostnader 2021/2022 avser periodiseringar där två års revisionskostnader belastar räkenskapsåret.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 949 828	3 949 828
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	11 283 186	11 283 186
Anslutningsavgifter	147 020	147 020
Markanläggning	173 563	173 563
	16 091 397	16 091 397
Årets anskaffningar		
Byggnader (dörrar, undercentral, fasad, fönster)	18 265 700	0
	18 265 700	0
Utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	-30 171	0
	-30 171	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 326 926	16 091 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 866 410	-1 762 239
Standardförbättringar	-6 874 230	-6 644 000
Anslutningsavgifter	-147 020	-147 020
Markanläggningar	-150 429	-138 858
	-9 038 089	-8 692 117
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-314 492	-104 171
Årets avskrivning standardförbättringar	-230 229	-230 229
Årets avskrivning markanläggningar	-11 571	-11 571
	-556 292	-345 970
Avskrivningar på gjorda utrangeringar		
Avskrivningar på gjorda utrangeringar byggnader	30 171	0
	30 171	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 594 381	-9 038 089
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 762 717	7 053 308
Varav		
Byggnader	20 034 626	2 083 418
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	4 178 727	4 408 956
Markanläggningar	11 563	23 134
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	1 826 000	1 826 000

Totalt taxeringsvärde	75 826 000	75 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 598 000</i>	<i>36 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 228 000</i>	<i>39 228 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	381 189	381 189
	381 189	381 189
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (tvättmaskin)	49 909	
	49 909	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	431 098	381 189
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-381 189	-381 189
	-381 189	-381 189
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 327	
	-3 327	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 852	0
Varav		
Inventarier och verktyg	46 852	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Ombyggnation fasad och balkonger	0	16 471 250
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	16 471 250

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	173 600	173 600
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	173 600	173 600

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	320	60
Kundfordringar	-200	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	-140



Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	2 651	2 622
Summa övriga fordringar	2 651	2 622

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 981	31 983
Förutbetalda driftkostnader	9 555	9 330
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 518	23 244
Förutbetald vattenavgift	12 360	13 138
Förutbetald renhållning	5 073	4 760
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 497	28 148
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 100	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 084	110 604

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto	470 510	2 089 884
Summa kassa och bank	470 510	2 089 884

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	20 943 676	21 443 528
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-394 300	-383 852
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 583 141	-1 097 318
Långfristig skuld vid årets slut	17 966 235	19 962 358

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,87%	2022-12-22	1 097 318,00	-1 039 318,00	58 000,00	0,00
NORDEA	0,66%	2024-04-17	2 688 693,00	0,00	105 552,00	2 583 141,00
NORDEA	0,78%	2024-08-13	5 665 650,00	0,00	85 800,00	5 579 850,00
SWEDBANK	0,87%	2024-10-25	1 666 242,00	0,00	35 000,00	1 631 242,00
NORDEA	4,26%	2024-12-18	0,00	1 039 318,00	58 000,00	981 318,00
NORDEA	0,82%	2025-04-15	5 910 000,00	0,00	90 000,00	5 820 000,00
NORDEA	0,91%	2026-02-18	4 415 625,00	0,00	67 500,00	4 348 125,00
Summa			21 443 528,00	0,00	499 852,00	20 943 676,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 394 300 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 2 583 141 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 18 444 416 kr



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	80 659	100 578
Summa leverantörsskulder	80 659	100 578

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	316	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	118 367	113 957
Debiterad preliminärskatt	-108 183	-103 653
Summa skatteskulder	10 500	10 304

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 006	4 461
Upplupna räntekostnader	24 825	27 796
Upplupna elkostnader	4 775	5 492
Upplupna värmekostnader	19 384	18 540
Upplupna revisionsarvoden	29 847	35 000
Upplupna styrelsearvoden	12 750	14 917
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	18 725
Beräknat förvaltningsarvode	4 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 891	198 463
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 003	323 394

Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	22 035 000	22 035 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt digital signatur

Sven Ullman

Oskar Lundgren

Stefan Nyström

Eva Carlsson

Ida Husell

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Patrik Nygard
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557502094210

Document

202452 Årsredovisning 2022-2023

Main document

24 pages

Initiated on 2023-10-05 12:36:05 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-10-09 10:29:12 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Sven Ullman (SU)



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ULLMAN"

Signed 2023-10-05 19:10:18 CEST (+0200)

Oskar Lundgren (OL)



The name returned by Swedish BankID was "OSKAR LUNDGREN"

Signed 2023-10-07 08:37:49 CEST (+0200)

Stefan Nyström (SN)



The name returned by Swedish BankID was "Knut Stefan Nyström"

Signed 2023-10-06 11:14:26 CEST (+0200)

Eva Carlsson (EC)



The name returned by Swedish BankID was "EVA KARLSSON"

Signed 2023-10-05 19:47:18 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557502094210

Ida Husell (IH)



The name returned by Swedish BankID was "Ida Therese Husell"

Signed 2023-10-05 14:27:04 CEST (+0200)

Patrik Nygard (PN)



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK NYGARD"

Signed 2023-10-09 10:29:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 202452 - BRF Ottarsgården
Org.nr. 717600-1688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 202452 - BRF Ottarsgården för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 202452 - BRF Ottarsgården för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Patrik Nygard
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.10.2023 10:24

SENT BY OWNER:

Patrik Nygard · 09.10.2023 10:23

DOCUMENT ID:

SJxqOE-Zp

ENVELOPE ID:

S1Jq_VW-T-SJxqOE-Zp

DOCUMENT NAME:

Brf Ottarsgården Revisionsberättelse 2022 23.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK NYGARD Patrik.nygard@bdo.se	Signed Authenticated	09.10.2023 10:24 09.10.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/07) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

