



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 11 Ottar i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 59:1	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	175
1	lokaler (hyresrätt)	50
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2940
Totalt 49 objekt		3165

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roger Näslund	Ordförande	2021-03-04
Ann-Kristin Öberg	Ledamot	2018-03-28
Ulrika Karlsson	Ledamot	2020-03-11
Anton Pettersson	Ledamot	2021-03-04
Ellen Brunzell	Suppleant	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamot Anton Pettersson och suppleant Ellen Brunzell.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten samt en extra stämma.



Firmatecknare har varit: Ulrika Karlsson, Roger Näslund, Anton Pettersson och Jennie Sandin, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anders Edin vald av föreningen samt Lizette Söderdahl utsedd av HSB Riksförbund, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen ingår i valberedningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag,

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala Ek Förening	HSB-förvaltare
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsförvaltning
NoA Lyftteknik AB	Hisservice
Recover Skadeservice AB	Nyckeladministration
Ren Jämt i Uppsala AB	Städ
Svensk Maskinprovning AB	Hissbesiktning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten/avlopp, hushållsavfall
Telge Energi AB	Elhandel
Telia Sverige AB	Bredband, kabeltv
Länsförsäkringar Uppsala	Fastighetsförsäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01, höjdes med 4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-05.

Under året har inga större åtgärder utförts.

Medelstora eller mindre åtgärder som utförts är: Kompletta byte av undercentral för produktion av fastighetens värme och tappvarmvatten, byte av en del av de takfläktar som ansvarar för fastighetens ventilation och målning av smidesdetaljer samt delar av fasad och trappuppgångar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 5 april 2023.

Årsavgifter kommer att höjas med 5% fr.o.m. 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	176	146	191	173	172
Skuldsättning, kr/kvm	1 700	1 887	1 862	1 943	2 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	209	231	210	203	213
Årsavgifter, kr/kvm	704	686	685	672	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 418	2 371	2 350	2 310	2 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	-333	2	-92	119	-455
Soliditet, %	36	37	36	36	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	128 661	0	0	128 661
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 298 449	0	0	1 298 449
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 176 341	0	387 000	1 563 341
S:a bundet eget kapital, kr	2 603 451	0	387 000	2 990 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	998 127	-384 839	0	613 288
Årets resultat, kr	-332 684	0	0	-332 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	665 443	-384 839	0	280 604
S:a eget kapital, kr	3 268 894	-384 839	387 000	3 271 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 392 000 kr samt ianspråktagande skett med -478 953 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	613 288
Årets resultat, kr	-332 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	280 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-392 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	478 953
Balanseras i ny räkning, kr	367 557

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 417 697	2 370 837
Övriga rörelseintäkter	3	24 858	0
Summa rörelseintäkter		2 442 555	2 370 837
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 153 616	-1 752 042
Övriga externa kostnader	5	-36 582	-31 492
Personalkostnader och arvoden	6	-99 130	-97 185
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 500	-426 500
Summa rörelsekostnader		-2 715 828	-2 307 219
Rörelseresultat		-273 273	63 618
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 592	3 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 003	-64 687
Summa finansiella poster		-59 411	-61 457
Resultat efter finansiella poster		-332 684	2 161
Resultat före skatt		-332 684	2 161
Årets resultat		-332 684	2 161

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 435 242	6 856 925
Inventarier, verktyg och installationer	9	33 720	38 537
Summa materiella anläggningstillgångar		6 468 962	6 895 462
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 469 462	6 895 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	7 791
Övriga fordringar	11	1 797 165	1 933 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 864	122 890
Summa kortfristiga fordringar		1 935 029	2 063 932
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	697 882	697 882
Summa kortfristiga placeringar		697 882	697 882
Summa omsättningstillgångar		2 632 911	2 761 814
SUMMA TILLGÅNGAR		9 102 373	9 657 776

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 427 110	1 427 110
Fond för yttre underhåll		1 563 341	1 176 341
Summa bundet eget kapital		2 990 451	2 603 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		613 288	998 127
Årets resultat		-332 684	2 161
Summa fritt eget kapital		280 604	1 000 288
Summa eget kapital		3 271 055	3 603 739
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 551 917	5 004 237
Summa långfristiga skulder		4 551 917	5 004 237
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	744 898	545 342
Förskott från kunder		2 875	2 875
Leverantörsskulder		80 929	79 919
Skatteskulder		9 561	6 341
Övriga skulder	15	126 028	106 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 110	308 707
Summa kortfristiga skulder		1 279 401	1 049 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 102 373	9 657 776

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 95-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 14 år. Säkerhetsdörrar skrivs av med en linjär avskrivningsplan på 24 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för versamhet som inte kan hänföras till fastigheteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 492 134 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånen. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 070 410	2 016 668
Årsavgifter lokaler	147 636	147 636
Avsättning till inre fond	-3 504	-3 504
Hysesintäkter lokaler	16 704	15 440
Överlåtelseavgift	10 189	13 194
Pantförskrivningsavgift	5 880	7 672
Internetabonnemang	156 792	156 792
Övriga intäkter	13 590	16 939
Summa nettoomsättning	2 417 697	2 370 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Övriga erhållna bidrag, utbetalt elstöd	24 858	0
Summa övriga rörelseintäkter	24 858	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	128 500	125 277
Serviceavtal	28 934	23 825
Entreprenadstäd	91 503	88 838
Besiktningkostnader	2 600	7 163
Förbrukningsmaterial	2 490	3 480
Reparationer	136 940	196 825
Elavgifter	119 090	132 549
Uppvärmning	402 580	412 815
Vatten och avlopp	140 405	153 407
Sophämtning	94 256	83 150
Fastighetsförsäkringar	26 028	28 539
Kabel-TV, bredband m.m	205 478	204 338
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	95 724	92 504
Administrativ förvaltning enligt avtal	91 465	87 669
Vicevärdstjänster enl avtal	83 975	81 380
Övriga externa tjänster, drift	2 520	8 783
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	6 600
Medlems- och föreningsavgifter	14 500	14 100
Övriga driftskostnader	800	800
Summa driftkostnader	1 674 663	1 752 042
Underhållskostnader		
Planerat underhåll ventilation	97 703	0
Planerat underhåll värme	381 250	0
Summa underhållskostnader	478 953	0
Summa fastighets- och driftkostnader	2 153 616	1 752 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	5 995
Telefon och porto	9 508	8 707
Konsultarvoden	16 364	6 490
Revisionsarvode extern revisor	10 710	10 300
Summa övriga externa kostnader	36 582	31 492

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Styrelsearvoden	72 370	70 950
Arvoden föreningsrevisor	3 060	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 700	23 235
Summa personalkostnader och arvoden	99 130	97 185

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 491	613
Ränteintäkter från placeringar	2 978	2 617
Ränteintäkter från skattekonto	122	0
Räntekostnader	-75 002	-64 687
Summa finansiella poster	-59 411	-61 457

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 744 767	15 744 767
Ingående avskrivning på byggnader	-8 997 842	-8 576 159
Årets avskrivningar, byggnader	-421 683	-421 683
Bokförda värden byggnader	<u>6 325 242</u>	<u>6 746 925</u>
Mark	110 000	110 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>6 435 242</u>	<u>6 856 925</u>
Taxeringsvärde byggnad	35 867 000	35 867 000
Taxeringsvärde mark	31 396 000	31 396 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	48 171	48 171
Ingående avskrivningar på inventarier	-9 634	-4 817
Årets avskrivning på inventarier	-4 817	-4 817
Utgående redovisat värde	<u>33 720</u>	<u>38 537</u>
* Avser anskaffning av tvättmaskin		

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 764 208	1 926 766
Skattekonto	32 957	6 485
Summa övriga fordringar	1 797 165	1 933 251

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 717	13 418
Sophämningskostnader	7 763	7 586
Försäkringspremier	21 400	19 773
Kabel-TV avgifter m.m.	51 446	51 071
Förvaltningsavtal	7 761	7 349
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	17 916	6 833
Upplupna ränteintäkter	11 816	1 702
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 045	15 158
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	137 864	122 890

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	697 882	697 882
Summa övriga kortfristiga placeringar	697 882	697 882

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2023-12-05	697 882 kr

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	5 296 815	5 549 579
Summa skulder till kreditinstitut	5 296 815	5 549 579
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	14 552 400	14 552 400
Summa ställda säkerheter	14 552 400	14 552 400

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-08-31</u>
Stadshypotek	5,10	2023-09-29	492 134
Stadshypotek	1,12	2024-12-01	1 681 027
Stadshypotek	1,12	2024-12-01	<u>3 123 654</u>
Summa			5 296 815
Avgår lån för omförhandling 2023/2024			-492 134
Avgår kommande års amortering			<u>-252 764</u>
Totalt			4 551 917

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 4 032 995 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Fond för inre underhåll	89 171	85 667
Övriga kortfristiga skulder	36 857	20 949
Summa övriga skulder	126 028	106 616

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Löner och arvoden	51 532	51 551
Arbetsgivaravgifter	16 694	16 700
Arvode revision	9 760	9 800
Städ	7 644	7 421
Elavgifter	5 111	15 901
Uppvärmningskostnader	16 773	15 833
Förutbetalda hyror och avgifter	192 932	179 229
Upplupna räntekostnader	14 664	12 272
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	315 110	308 707

Uppsala _____ - ____ - ____

Roger Näslund

Anton Pettersson

Ulrika Karlsson

Ann-Kristin Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Anders Edin
Av föreningen vald revisorLizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 11 Ottar i Uppsala, org.nr. 717600-4898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 11 Ottar i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023.

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 31 augusti 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 11 Ottar i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Edin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 11 Ottar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER NÄSLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 16:06:08



ANKI ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 23:57:33



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-12 kl. 10:01:15



ANTON PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 16:01:50



ANDERS EDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 10:49:02



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 10:25:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 11 Ottar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS EDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 10:50:31



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 10:25:53



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).