

Årsredovisning

BRF Ottarsgården
Org nr: 717600-1688

2023-07-01 – 2024-06-30





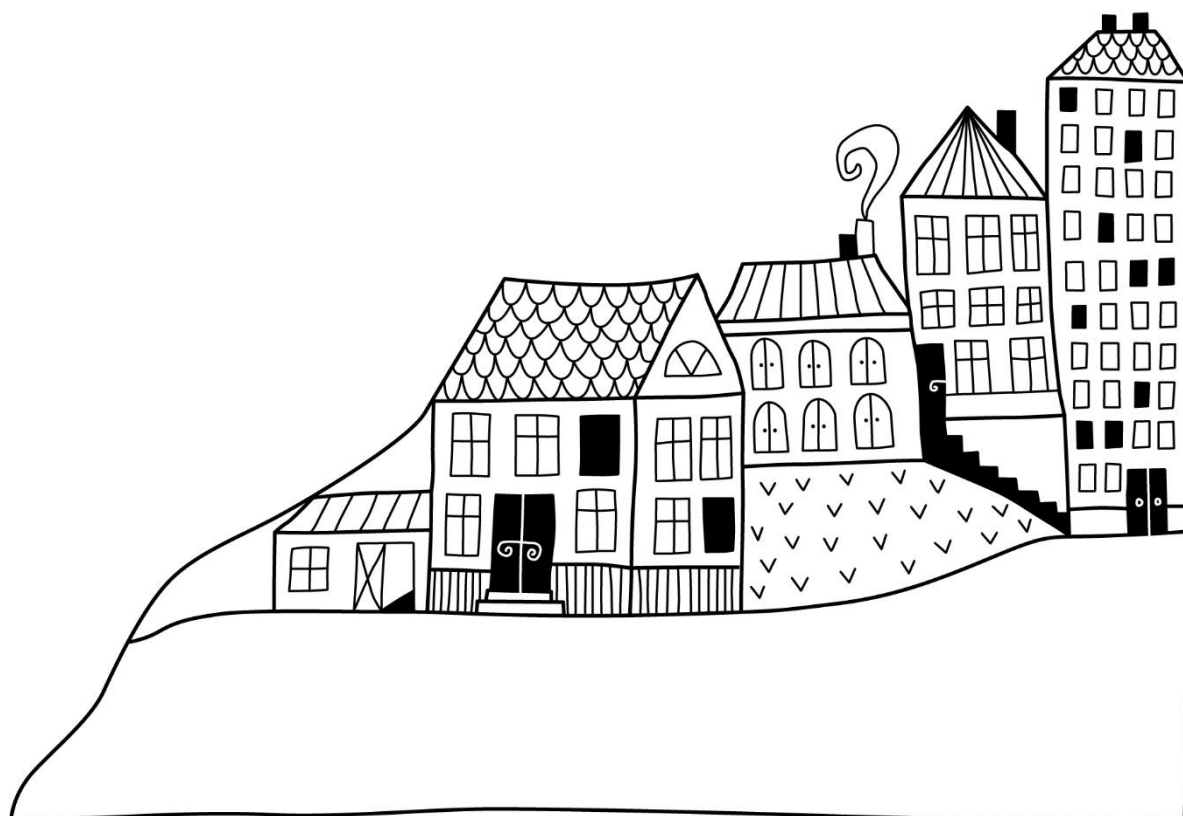
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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 ingår avskrivningar med 758 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 772 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



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 33 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 610 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 39 kr/m², totalt 127 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Danasten	Ordförande	2024
Caroline Wallin	Sekreterare	2025
Ida Husell	Ledamot	2024
Olivia Pierre	Ledamot	2025
Stefan Nyström	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Ekman	Suppleant	2024
Sebastian Ormell	Suppleant	2024
Sven Ullman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Nygard BDO Revision	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Öberg	2024

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 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-08-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-08-01

Årsavgifterna 2023/2024 uppgår i genomsnitt till 774 kr/m²

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 591	2 504	2 434	2 405	2 348
Resultat efter finansiella poster	15	225	289	277	457
Soliditet %	17	17	16	17	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	774	746	725	714	697
Energikostnad kr/kvm	222	172	185	183	170
Sparande kr/kvm	212	239	175	171	223
Skuldsättning kr/kvm	5 621	5 759	5 896	4 452	1 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 345	6 500	6 655	5 025	1 877
Räntekänslighet %	8,2	8,7	9,2	7,0	2,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (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. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (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			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	2 151 997	1 533 576	225 103
Disposition enl. årsstämmobeslut				225 103	-225 103
Reservering underhållsfond			127 000	-127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					14 707
Vid årets slut	136 250	201 500	2 278 997	1 631 679	14 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 758 679
Årets resultat	14 707
Årets fondreservering enligt stadgarna	-127 000
Summa	1 646 386

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 646 386**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 591 285	2 503 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 339	24 715
Summa rörelseintäkter		2 632 624	2 528 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 412 093	-1 373 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 427	-155 762
Personalkostnader	Not 6	-44 179	-31 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-757 515	-559 619
Summa rörelsekostnader		-2 400 214	-2 120 163
Rörelseresultat		232 410	408 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 032	13 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-219 736	-196 120
Summa finansiella poster		-217 704	-183 057
Resultat efter finansiella poster		14 707	225 103
Årets resultat		14 707	225 103

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 008 529	24 762 717
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 255	46 582
Summa materiella anläggningstillgångar		24 051 784	24 809 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	173 600	173 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 600	173 600
Summa anläggningstillgångar		24 225 384	24 982 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	120
Övriga fordringar	Not 14	2 408	2 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	115 180	120 084
Summa kortfristiga fordringar		117 648	122 855
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 132 792	470 510
Summa kassa och bank		1 132 792	470 510
Summa omsättningstillgångar		1 250 440	593 365
Summa tillgångar		25 475 823	25 576 264

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	337 750	337 750	
Fond för yttre underhåll	2 278 997	2 151 997	
Summa bundet eget kapital	2 616 747	2 489 747	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 631 679	1 533 576	
Årets resultat	14 707	225 103	
Summa fritt eget kapital	1 646 386	1 758 679	
Summa eget kapital	4 263 132	4 248 426	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 213 125	17 966 235
Summa långfristiga skulder		4 213 125	17 966 235
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 230 699	2 977 441
Leverantörsskulder	Not 18	427 742	80 659
Skatteskulder	Not 19	6 622	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	334 503	293 003
Summa kortfristiga skulder		16 999 566	3 361 603
Summa eget kapital och skulder		25 475 823	25 576 264

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	232 410	408 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	757 515	559 619
	989 925	967 779
Erhållen ränta	2 032	13 063
Erlagd ränta	-200 598	-199 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 207	-9 769
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	365 567	-47 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 162 133	724 838
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-18 265 700
Investeringar i inventarier	0	-49 909
Investeringar i pågående byggnation	0	16 471 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 844 359
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-499 852	-499 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-499 852	-499 852
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	662 281	-1 619 373
Likvida medel vid årets början	470 510	2 089 884
Likvida medel vid årets slut	1 132 792	470 510
Kassa och Bank BR	1 132 792	470 510

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 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
Dörrar och portar	Komponent	25 år
Balkonger	Komponent	Klar
Fasad	Komponent	50 år
Fönster och fönsterdörrar	Komponent	40 år
Tvättstugor/utrustning	Komponent	Klar
Utemiljö	Komponent	Klar
Elinstallationer fasta (centraler, ledning m.m.)	Komponent	Klar
Elinstallationer lösa (belysningsarmaturer m.m)	Komponent	Klar
Värmeinstallationer	Komponent	Klar
Markanläggning	Komponent	15 år
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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	2 495 153	2 405 076
Hyror, lokaler	24 804	24 804
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 952	-6 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 360	0
Summa nettoomsättning	2 591 285	2 503 608

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd ?*väntar svar från föreningen*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	25 450	23 998
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Erhållna statliga bidrag	12 673	0
Övriga rörelseintäkter	3 221	720
Summa övriga rörelseintäkter	41 339	24 715

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-83 125
Reparationer	-33 316	-34 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 950	-117 802
Försäkringspremier	-72 861	-67 964
Kabel- och digital-TV	-124 048	-117 238
Serviceavtal	-9 555	-9 330
Sotning	0	-13 920
Obligatoriska besiktningar*	-2 438	-7 813
Bevakningskostnader	0	-2 940
Snö- och halkbekämpning	-32 787	0
Förbrukningsinventarier	-4 993	-1 393
Vatten	-171 686	-142 876
Fastighetsel	-38 558	-61 429
Uppvärmning	-595 608	-421 978
Sophantering och återvinning	-67 276	-58 086
Förvaltningsarvode drift	-138 017	-232 261
Summa driftskostnader	-1 412 093	-1 373 151

*ventilationskontroll OVK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-99 862	-95 526
IT-kostnader	-5 867	-1 245
Arvode, yrkesrevisorer*	-40 653	-24 694
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 912	-2 650
Kreditupplysningar	0	-320
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 750	-20 139
Representation	-462	-706
Bankkostnader	-4 708	-8 077
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 925
Övriga externa kostnader	-183	-481
Summa övriga externa kostnader	-186 427	-155 762

*för liten upplupen kostnad fg år.

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-18 582	-17 083
Sammanträdesarvoden	-16 500	-9 250
Övriga personalkostnader*	-2 250	0
Sociala kostnader	-6 847	-5 298
Summa personalkostnader	-44 179	-31 631

*utbildning

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-512 396	-314 492
Avskrivning Markanläggningar	-11 563	-11 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 229	-230 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 327	-3 327
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-757 515	-559 619

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 935	12 924
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	110
Övriga ränteintäkter	73	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 032	13 063

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	230701 - 240630	220701 - 230630
Räntekostnader för fastighetslån	-219 736	-195 756
Övriga räntekostnader	0	-364
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-219 736	-196 120

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 185 357	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
	34 326 926	16 091 397
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	18 265 700
	0	18 265 700
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-30 171
	0	-30 171
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 326 926	34 326 926
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 150 730	-1 866 410
Standardförbättringar	-7 104 458	-6 874 230
Anslutningsavgifter	-147 020	-147 020
Markanläggningar	-162 000	-150 429
	-9 564 208	-9 038 089
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-512 396	-314 492
Årets avskrivning standardförbättringar	-230 229	-230 229
Årets avskrivning markanläggningar	-11 563	-11 571
	-754 187	-556 292
Avskrivningar på gjorda utrangeringar		
Avskrivningar på gjorda utrangeringar byggnader	0	30 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 318 396	-9 594 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 008 529	24 762 717
Varav		

Byggnader	19 522 231	2 0034 626
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	3 948 498	4 178 727
Markanläggningar	0	11 563
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

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	431 098	381 189
	431 098	381 189
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	49 909
	0	49 909
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	431 098	431 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-384 516	-381 189
	-384 516	-381 189
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 327	-3 327
	-3 327	-3 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 255	46 852
Varav		
Inventarier och verktyg	43 255	46 852

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	173 600	173 600
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	173 600	173 600

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	260	320
Kundfordringar	-200	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	120

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 408	2 651
Summa övriga fordringar	2 408	2 651

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	36 880	35 981
Förutbetalda driftkostnader	0	9 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 447	24 518
Förutbetald vattenavgift	16 176	12 360
Förutbetald renhållning	5 151	5 073
Förutbetald kabel-tv-avgift	272	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 255	30 497
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 180	120 084

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	1 132 792	470 510
Summa kassa och bank	1 132 792	470 510

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	20 443 824	20 943 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 500	-394 300
Nästa årsomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 163 199	-2 583 141
Långfristig skuld vid årets slut	4 213 125	17 966 235

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,78%	2024-08-13	5 579 850,00	0,00	85 800,00	5 494 050,00
SWEDBANK	0,87%	2024-10-25	1 631 242,00	0,00	35 000,00	1 596 242,00
NORDEA	4,26%	2024-12-18	981 318,00	0,00	116 000,00	865 318,00
NORDEA	0,82%	2025-04-15	5 820 000,00	0,00	90 000,00	5 730 000,00
NORDEA	4,42%	2025-04-17	2 583 141,00	0,00	105 552,00	2 477 589,00
NORDEA	0,91%	2026-02-18	4 348 125,00	0,00	67 500,00	4 280 625,00
Summa			20 943 676,00	0,00	499 852,00	20 443 824,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 500 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 14 566 957 kr och Swedbank lån om 1 596 242 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 17 944 564 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	427 742	80 659
Summa leverantörsskulder	427 742	80 659

Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	6	316
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	120 950	118 367
Debiterad preliminärskatt	-114 334	-108 183
Summa skatteskulder	6 622	10 500

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 270	4 006
Upplupna räntekostnader	43 963	24 825
Upplupna elkostnader	3 170	4 775
Upplupna värmekostnader	23 946	19 384
Upplupna revisionsarvoden	35 250	29 847
Upplupna styrelsearvoden	23 916	12 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	150
Beräknat förvaltningsarvode	0	4 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 988	192 891
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 503	293 003

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	22 035 000	22 035 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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

Stefan Danasten

Caroline Wallin

Ida Husell

Olivia Pierre

Stefan Nyström

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse.

Patrik Nygard Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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, 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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Ottarsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ottarsgården i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557531196719

Dokument

ÅR 2023-2024 Brf Ottarsgården
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-11-07 12:32:49 CET (+0100) av Samira
Elmesiö (SE)
Färdigställt 2024-11-11 08:41:27 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesiö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Danasten (SD)
Ottarsgården
stefan.danasten@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Stefan Danasten"
Signerade 2024-11-07 14:48:45 CET (+0100)

Caroline Wallin (CW)
Ottarsgården
carolinewallin@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Caroline Wallin"
Signerade 2024-11-07 14:54:21 CET (+0100)

Ida Husell (IH)
Ottarsgården
husellida@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Therese Husell"
Signerade 2024-11-07 14:56:41 CET (+0100)

Olivia Pierre (OP)
Ottarsgården
lisaoliviapierre@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLIVIA PIERRE"
Signerade 2024-11-08 15:11:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531196719

Stefan Nyström (SN)
Ottarsgården
stefan-nystrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Stefan Nyström"
Signerade 2024-11-08 16:44:54 CET (+0100)

Patrik Nygard (PN)
Ottarsgården
Patrik.Nygard@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK NYGARD"
Signerade 2024-11-11 08:41:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

