

# ÅRSREDOVISNING 2023/2024

HSB Bostadsrättsförening  
11 Ottar i Uppsala



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 11 Ottar i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	175
1	lokaler (hyresrätt)	50
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 940
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>3 165</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Näslund	Ordförande
Anki Öberg	Ledamot
Ulrika Karlsson	Ledamot
Anton Pettersson	Ledamot
Ellen Brunzell	Ledamot
Viktor Vilmusenaho	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Näslund och Ulrika Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Karlsson, Roger Näslund, Anton Pettersson och Jennie Sandin.

Revisorer har varit: Anders Edin vald av föreningen och Peter Strömbäck som revisorssuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 63 045 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 304 512 kr. Underskottet beror på att föreningen under året haft förhöjda kostnader för uppvärmning, vatten och räntor på lån. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 5% 2024-01-01 och ytterligare en höjning av årsavgiften med 10% är registrerad per 2025-01-01.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys.

### *Underhåll och investeringar*

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 476 388 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 402 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 198 092 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	177	181	135	188	171
Skuldsättning, kr/kvm	1 594	1 674	1 753	1 833	1 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 716	1 802	1 888	1 974	2 060
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	223	209	221	206	200
Årsavgifter, kr/kvm	790	758	739	738	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	793	764	749	742	730
Nettoomsättning, tkr	2 510	2 418	2 371	2 350	2 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	-333	2	-92	119
Soliditet, %	36	36	37	36	36

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.



## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Underskottet beror på att föreningen under året haft förhöjda kostnader för uppvärmning, vatten och räntor på lån. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 5% 2024-01-01 och ytterligare en höjning av årsavgiften med 10% är registrerad per 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 427 110	0	0	1 427 110
Underhållsfond, kr	1 563 341	0	-86 953	1 476 388
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 990 451</b>	<b>0</b>	<b>-86 953</b>	<b>2 903 498</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	613 288	-332 684	86 953	367 557
Årets resultat, kr	-332 684	332 684	-63 046	-63 046
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>280 604</b>	<b>0</b>	<b>23 907</b>	<b>304 511</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 271 055</b>	<b>0</b>	<b>-63 046</b>	<b>3 208 009</b>

\* 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	367 557
Årets resultat, kr	-63 046
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>304 511</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 092
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>100 603</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 510 091	2 417 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 858
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 510 091</b>	<b>2 442 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 897 341	-2 128 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 282	-61 277
Personalkostnader	Not 6	-124 429	-99 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-426 500	-426 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 516 552</b>	<b>-2 715 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 461</b>	<b>-273 273</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 685	15 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-77 269	-75 003
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-56 584</b>	<b>-59 411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 046</b>	<b>-332 684</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 046</b>	<b>-332 684</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 046</b>	<b>-332 684</b>

# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	6 013 559	6 435 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	28 903	33 720
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>6 042 462</b>	<b>6 468 962</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**6 042 962**      **6 469 462**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 027 112	1 797 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	154 901	137 864
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 182 013</b>	<b>1 935 029</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	697 882	697 882
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>697 882</b>	<b>697 882</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 879 895**      **2 632 911**

### Summa Tillgångar

**8 922 857**      **9 102 373**



# BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 427 110	1 427 110
Fond för yttre underhåll	1 476 388	1 563 341
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 903 498</b>	<b>2 990 451</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	367 557	613 288
Årets resultat	-63 046	-332 684
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>304 512</b>	<b>280 604</b>

### Summa Eget kapital

3 208 010

3 271 055

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 551 917
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 551 917</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 044 051	744 898
Leverantörsskulder		149 012	80 928
Skatteskulder		8 418	9 561
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	134 108	128 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	379 258	315 110
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 714 846</b>	<b>1 279 401</b>

### Summa Skulder

5 714 846

5 831 318

### Summa Eget kapital och skulder

8 922 857

9 102 373

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01  
2024-08-31

2022-09-01  
2023-08-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-6 461	-273 273
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	426 500	426 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>426 500</b>	<b>426 500</b>
Erhållen ränta	16 457	5 477
Erlagd ränta	-78 237	-72 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>358 258</b>	<b>86 093</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 685	-23 244
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	145 557	27 356
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>156 242</b>	<b>4 112</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>514 500</b>	<b>90 205</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 764	-252 764
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252 764</b>	<b>-252 764</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>261 736</b>	<b>-162 559</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 462 090</b>	<b>2 624 649</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 723 827</b>	<b>2 462 090</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 167 172	2 070 410
	Årsavgifter lokaler	147 636	147 636
	Internetabonnemang	156 792	156 792
	Hyror lokaler	18 004	16 704
	Övriga primära intäkter	23 991	29 659
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 513 595</b>	<b>2 421 201</b>
	Avsatt till inre fond	-3 504	-3 504
	<i>Summa</i>	<b>-3 504</b>	<b>-3 504</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 510 091</b>	<b>2 417 697</b>

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	24 858
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>24 858</b>

Övriga intäkter föregående år avser utbetalt elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-268 388	-254 027
	Snö och halk-bekämpning	-26 289	0
	Reparationer	-80 929	-136 940
	Planerat underhåll	-198 092	-478 952
	EI	-85 664	-119 090
	Uppvärmning	-450 979	-402 582
	Vatten	-170 195	-140 405
	Sophämtning	-98 783	-94 256
	Fastighetsförsäkring	-33 622	-26 028
	Kabel-TV och bredband	-205 782	-205 478
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 724	-95 724
	Förvaltningsavtalskostnader	-182 893	-175 439
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 897 341</b>	<b>-2 128 921</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	614	-25 872
	Extern revision	-13 331	-10 710
	Medlemsavgifter	-14 700	-14 500
	Föreningsverksamhet	0	-6 875
	Övriga förvaltningskostnader	-40 865	-3 320
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-68 282</b>	<b>-61 277</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-72 370
	Revisionsarvode	-3 000	-3 060
	Övriga arvoden	-5 730	0
	Sociala avgifter	-29 749	-23 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-124 429</b>	<b>-99 130</b>

Personalkostnader avser arvode till styrelse och internrevisor.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 575	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 787	2 978
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	323	12 613
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 685</b>	<b>15 592</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-77 269	-74 698
	Övriga räntekostnader	0	-305
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-77 269</b>	<b>-75 003</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 744 767	15 744 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 000	110 000
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 854 767</b>	<b>15 854 767</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 419 525	-8 997 842
	Årets avskrivningar	-421 683	-421 683
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 841 208</b>	<b>-9 419 525</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 013 559</b>	<b>6 435 242</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 396 000	1 396 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	867 000	867 000
	<b>Summa</b>	<b>67 263 000</b>	<b>67 263 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 552 400	14 552 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>14 552 400</b>	<b>14 552 400</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	48 171	48 171
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>48 171</b>	<b>48 171</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 451	-9 634
	Årets avskrivningar	-4 817	-4 817
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-19 268</b>	<b>-14 451</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>28 903</b>	<b>33 720</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 025 945	1 764 208
	Övriga fordringar	1 167	32 957
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 027 112</b>	<b>1 797 165</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	24 445	21 400
	Upplupna ränteintäkter	16 045	11 816
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 411	104 648
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>154 901</b>	<b>137 864</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	697 882	697 882
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>697 882</b>	<b>697 882</b>

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-08-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek	1,12%	2024-12-01	2 996 922	126 732	
Stadshypotek	5,16%	2024-10-02	438 926	53 208	
Stadshypotek	1,12%	2024-12-01	1 608 203	72 824	
			<b>5 044 051</b>	<b>252 764</b>	
Långfristig del			0		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			5 044 051		
Kortfristig del			5 044 051		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			252 764		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 011 056		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,47%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2024-08-31		2023-08-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Depositioner			2 875			2 875	
Inre fond			89 688			89 171	
Övriga kortfristiga skulder			41 545			36 857	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>134 108</b>			<b>128 903</b>	

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-08-31		2023-08-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			206 294			192 932	
Upplupna räntekostnader			13 696			14 664	
Övriga upplupna kostnader			159 268			107 514	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>379 258</b>			<b>315 110</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Roger Näslund

Ellen Brunzell

Ulrika Karlsson

Anton Pettersson

Ann-Kristin Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB



# 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 230901-240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 230901-240831 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Edin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2025-02-05 kl. 22:57:15



**ANKI ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 22:20:04



**ULRIKA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 08:52:51



**ANTON PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 16:52:15



**ELLEN BRUNZELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 15:05:58



**ANDERS EDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 21:16:51



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 08:21:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-02-06 kl. 21:18:03



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 08:28:54







HSB – där möjligheterna bor

---

## HSB Uppsala

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 00 00

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)