

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Ottar
Org.nr: 716401-2044



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ottar får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 538 113 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -24 tkr ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 96 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:5 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter och ett sopsorteringshus, uppförda. Huvudbyggnaden uppfördes 1976 och sopsorteringshuset byggdes 2013. Fastighetens adress är Sturegatan 17 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmedlare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	11
2 rum och kök	11
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
Summa	36

Enligt servitut disponerar Brf Ottar formellt 13 garageplatser i Brf Åsvids fastighet, Sysslomansgatan 29-31 i Uppsala.

Total tomtarea	1 459 m ²
Total bostadsarea	2 388 m ²

Årets taxeringsvärde	55 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Hissbesiktningar i Sverige AB	Hiss
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskydd
Certego AB	Nyckeladministration
Vattenfall	El och uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och hushållsavfall
Returpappercentralen	Källsortering

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 125 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast november 2023.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 850 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 362 tkr. Årets avsättning uppgår till 357 tkr (150 kr/m²/år). Efter årets avsättning samt ianspråktagande av underhållsfonden uppgår föreningens totala underhållsfond till 360 tkr (151 kr/m²/år).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte ventilationsfläktar	2018
Tilläggsisolering vind	2019
Markytor	2019-2020
Byte fjärrvärmecentral	2020
Renovering hiss	2020
Uppkoppling undercentral inkl uppgradering	2021
Fönsterbyte	2021
Byte radiatorventiler	2022
Justering ventilation efter fönsterbyte	2022
Tvätt av balkonger	2022
Nedtagning samt planering av träd och ny gräsmatta	2022
Årets utförda underhåll	
Beskrivning (kr)	Belopp
Stamspolning	34 175
Montage av staket	58 750
Plantering ny rabatt	33 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lundin	Ordförande	2025
Anders Lövberg	Sekreterare	2024
Ann-Charlotte Blombergsson	Ledamot	2025
Kerstin Lööw	Ledamot	2024
Ingemar Nilsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Westlund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att höja det tidigare bokförda värdet för marken till markens taxeringsvärde. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet som nu ökat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-02-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsen har ordet:

Föreningens ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24.

Under 2023 genomförde Brf. Ottars styrelse 9 protokollförda sammanträden. Föreningens medlemmar gavs möjlighet att kontinuerligt följa styrelsens arbete via informationsskriften "Ottarbladet" som anslogs på "Ottarfastighetens" två entréanslagstavlor efter varje styrelsesammanträde.

Förutom kontinuerligt byggnadsunderhåll, renspolning av "Ottarfastighetens" rörledningar och vissa förbättringsåtgärder på fastighetens gård (bl. a. gjutjärnsstaket och entréledstänger) genomfördes inga omfattande ombyggnads- eller renoveringsarbeten. Föreningens verksamhetsår förlöpte förhållandevis problemfritt. Dock krävde bl.a. nedan angivna ärenden upprepade styrelsebehandlingar och ansenlig handläggningstid.

Bokningssystemfunktion

2006 installerades ett digitalt bokningssystem för "Ottarfastighetens" tvättstuga och grillplats. Alltsedan installationen var systemet behäftat med ständigt återkommande funktionsproblem och många fruktlösa försök har gjorts för att komma till rätta med problemen. De tillrättaläggandeförsök som gjordes under våren 2023 var dock framgångsrika och äntligen erhöles ett väl fungerande bokningssystem.

Vattenskador

Under året drabbades tyvärr två lägenheter i föreningens fastighet av omfattande vattenskador. I den ena lägenheten orsakades skadan av via trasig taklucka inströmmande regnvatten. Vattenskadan i den andra lägenheten uppstod i samband med renspolning av fastighetens rörledningssystem. Brf. Ottar bekostade erforderliga sanerings- och renoveringsåtgärder. Viss del av dessa kostnader "försäkringstäcktes" dock.

Stadgeändring

Ny bostadsrättslag trädde i kraft 2023-01-01. Detta medförde att samtliga svenska bostadsrättsföreningar ålades att anpassa föreningarnas stadgar till den nya lagen. Under andra halvåret 2023 utarbetades därför ett styrelseförslag till nya stadgar för Brf. Ottar.

I februari 2024 delas stadgeförslaget ut till Brf. Ottars medlemmar för granskning inför fastställandebeslut vid en extra föreningsstämma 2024-03-20 och vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2024.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 673 837	1 613 898	1 564 872	1 488 655	1 465 410
Resultat efter finansiella poster	-24 231	73 389	-2 138 252	-1 469 194	-159 653
Soliditet %	82	-25	-24	19	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	87	88	88	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	641	618	589	554	531
Energikostnad kr/kvm	183	182	186	167	161
Sparande kr/kvm	93	139	101	0	31
Skuldsättning kr/kvm	2 263	2 278	2 292	1 461	838
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 263	2 278	2 292	1 461	838
Räntekänslighet %	3,5	3,7	3,9	2,6	1,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information vad som ingår i nettoomsättning 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust för året på -24 tkr där driftskostnader under året ökat mer än förväntat främst inom el, sophämtning och försäkring.

För framtida öknings av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna justeras för att täcka dessa merkostnader samt eventuellt lån tas upp vid större underhållsarbeten.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	730 000	0	129 668	-2 087 742	73 389
Disposition enl. årsstämmobeslut				73 389	-73 389
Reservering underhållsfond			357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-126 175	126 175	
Uppskrivning mark		27 132 500			
Årets resultat					-24 231
Vid årets slut	730 000	27 132 500	360 493	-2 245 178	-24 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 014 353
Årets resultat	-24 231
Årets fondreservering enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 175
Summa	-2 269 409

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 269 409**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 837	1 613 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 524	85 029
Summa rörelseintäkter		1 718 361	1 698 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-993 180	-948 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 532	-462 853
Personalkostnader	Not 6	-44 084	-25 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-120 175	-120 175
Summa rörelsekostnader		-1 654 970	-1 557 299
Rörelseresultat		63 391	141 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	931	4 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 553	-72 264
Summa finansiella poster		-87 622	-68 240
Resultat efter finansiella poster		-24 231	73 389
Årets resultat		-24 231	73 389

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 839 148	3 826 823
Summa materiella anläggningstillgångar		30 839 148	3 826 823
Summa anläggningstillgångar		30 839 148	3 826 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	26 235	26 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	149 336	180 348
Summa kortfristiga fordringar		175 571	206 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	700 668	604 741
Summa kassa och bank		700 668	604 741
Summa omsättningstillgångar		876 239	811 304
Summa tillgångar		31 715 387	4 638 127

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 000	730 000
Uppskrivningsfond		27 132 500	0
Fond för yttre underhåll		360 493	129 668
Summa bundet eget kapital		28 222 993	859 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 245 178	-2 087 742
Årets resultat		-24 231	73 389
Summa fritt eget kapital		-2 269 409	-2 014 353
Summa eget kapital		25 953 584	-1 154 686
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 368 750	4 403 750
Summa långfristiga skulder		4 368 750	4 403 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 035 000	1 035 000
Leverantörsskulder		32 027	37 772
Skatteskulder	Not 15	4 250	3 299
Övriga skulder	Not 16	95 163	119 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	226 613	193 558
Summa kortfristiga skulder		1 393 053	1 389 063
Summa eget kapital och skulder		31 715 387	4 638 127

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24 231	73 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	120 175	120 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 944	193 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	30 992	36 242
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 990	-472 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 927	-242 315
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 000	-35 000
Årets kassaflöde	95 927	-277 315
Likvidamedel vid årets början	604 741	882 056
Likvidamedel vid årets slut	700 668	604 741
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter (standardförbättringar)	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 529 789	1 475 724
Hyrer, garage	148 044	155 636
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 996	-7 592
Summa nettoomsättning	1 673 837	1 613 898

*I årsavgifterna ingår vatten, värme, förråd och Kabel-TV grundutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	17 399	16 565
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-2
Erhållna statliga bidrag	9 316	0
Övriga rörelseintäkter ¹	1 812	68 467
Försäkringsersättningar	15 992	0
Summa övriga rörelseintäkter	44 524	85 029

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-126 175	-138 332
Reparationer ²	-124 625	-61 696
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Försäkringspremier	-46 019	-41 025
Kabel- och digital-TV	-59 459	-53 914
Pcb/Radonsanering	-3 240	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 286	-4 800
Serviceavtal	-2 209	-1 620
Obligatoriska besiktningar	-2 888	-45 889
Snö- och halkbekämpning	-14 466	-14 489
Förbrukningsinventarier	-5 925	-8 761
Fordons- och maskinkostnader	-500	-500
Vatten	-96 602	-96 642
Fastighetsel	-52 696	-44 631
Uppvärmning	-287 011	-292 904
Sophantering och återvinning	-77 263	-63 960
Förvaltningsarvode drift	-33 612	-25 076
Summa driftskostnader	-993 180	-948 923

¹ 2022 fick föreningen ersättning om 58 tkr från Riksbyggen för fönsterbytet som utfördes år 2021.

² Av reparationskostnaderna avser 79 tkr försäkringsskador.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-282 663	-270 198
Lokalkostnader	-146 871	-134 257
IT-kostnader	-7 352	-7 705
Arvode, yrkesrevisorer	-14 838	-13 863
Övriga förvaltningskostnader	-14 078	-8 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-11 827
Representation	-1 132	-2 639
Kontorsmateriel	-12 717	-5 015
Telefon och porto	-8 860	-6 461
Bankkostnader	-2 984	-2 820
Övriga externa kostnader	0	-41
Summa övriga externa kostnader	-497 532	-462 853

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden ³	-40 000	-23 000
Sociala kostnader	-4 084	-2 348
Summa personalkostnader	-44 084	-25 348

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-94 446	-94 446
Avskrivning Markanläggningar	-8 635	-8 635
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 094	-17 094
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-120 175	-120 175

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	431	3 958
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	39
Övriga ränteintäkter	500	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	931	4 024

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 553	-72 264
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 553	-72 264

³ Utökat arvode enligt stämmoprotokoll 2023-05-24

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 722 300	4 722 300
Mark	867 500	867 500
Tillkommande utgifter	683 753	683 753
Anslutningsavgifter	94 810	94 810
Markanläggning	431 750	431 750
	6 800 113	6 800 113
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 800 113	6 800 113
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 611 466	-2 517 020
Tillkommande utgifter	-180 664	-163 570
Anslutningsavgifter	-94 810	-94 810
Markanläggningar	-86 350	-77 715
	-2 973 290	-2 853 115
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-94 446	-94 446
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 094	-17 094
Årets avskrivning markanläggningar	-8 635	-8 635
	-120 175	-120 175
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 093 465	-2 973 290
Accumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	27 132 500	0
	27 132 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 839 148	3 835 458
Varav		
Byggnader	2 016 388	2 110 834
Mark	28 000 000	867 500
Tillkommande utgifter	485 995	503 089
Markanläggningar	336 765	354 035
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Totalt taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 235	26 215
Summa övriga fordringar	26 235	26 215

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 684	46 019
Förutbetalda driftkostnader	3 853	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 110	67 549
Förutbetald renhållning	2 149	10 467
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 620	14 856
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	494	1 109
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 426	27 065
Förutbetalda hyreskostnader	0	13 283
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 336	180 348

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	700 668	604 741
Summa kassa och bank	700 668	604 741

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 403 750	5 438 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	-35 000
Nästa års omförhandlingar långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 00
Långfristig skuld vid årets slut	4 368 750	4 403 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,06%	2024-06-19	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,33%	2025-01-24	1 458 750,00	0,00	15 000,00	1 443 750,00
SWEDBANK	4,82%	2025-06-18	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,30%	2026-10-23	1 980 000,00	0,00	20 000,00	1 960 000,00
Summa			5 438 750,00	0,00	35 000,00	5 403 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 35 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 5 228 750 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 000 000 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.

Not 15 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	480
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 204	54 684
Debiterad preliminärskatt	-52 954	-51 865
Summa skatteskulder	4 250	3 299

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	94 763	94 763
Övriga skulder	0	24 270
Mottagna depositioner	400	400
Summa övriga skulder	95 163	119 433

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 429	12 783
Upplupna driftskostnader	21 560	75
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	233
Upplupna elkostnader	4 562	4 929
Upplupna värmekostnader	41 415	43 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 648	130 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 613	193 558

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 632 000	5 632 000

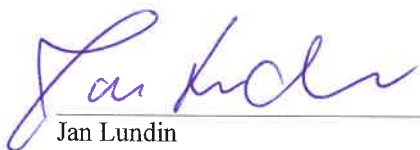
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lippsala 14/3 2024

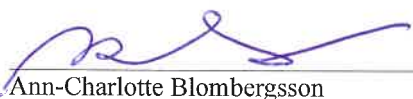
Ort och datum



Jan Lundin



Anders Lövberg



Ann-Charlotte Blombergsson



Kerstin Lööv



Ingemar Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ottar, org.nr 716401-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ottar för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ottar för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Ottar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Ottar 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

