
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Ottarsgården
Org nr: 717600-1688



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bilagor:

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-12.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 196% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 813 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Götgatan och Geijersgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa. 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	304 m ²

Årets taxeringsvärde	55 277 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 277 000 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 168 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Kommande underhåll: Under 2021 kommer föreningens fastighet att genomgå stora renoveringar då fastighetens fasad, balkonger, portar samt fönster kommer att renoveras eller bytas ut. Totalt beräknas dessa investeringar uppgå till drygt 18 mkr vilket finansieras med nya banklån samt att föreningens avgifter höjs med 3% från 1 januari 2021."

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktar i torkrum	2017-2018
Stolpbeslysning	2017-2018
Garage och p-platser	2017-2018
Byte garagecylindrar	2018-2019
Huskropp utvändigt	2018-2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Ekegren	Ordförande	2020 (ordförande från 2020-04-14)
Avjit Das	Ordförande	t.o.m. 2020-04-14
Fredrik Lindgren	Sekreterare	2020
Ebba Simonsson	Kassör	2020
Stefan Nyström	Ledamot	2020 (fr.o.m. 2020-04-14)
Jesper Håkansson	Ledamot	2020 (fr.o.m. 2020-04-14)
Bahram Javizian	Ledamot	Avgått under året
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Carlsson	Suppleant	2020
Stefan Nyström	Suppleant	t.o.m. 2020-04-14
Sven Ullman	Suppleant	2020 (fr.o.m. 2020-04-14)
Avjit Das	Suppleant	2020 (fr.o.m. 2020-04-14)
Anna Enstam	Suppleant	2020 (fr.o.m. 2020-04-14)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Folkesson Råd & Revision	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gertrud Linde	2020
Kajsa Ullman	2020

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020**	2018/2019*	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 348	2 245	2 144	2 117	2 112
Resultat efter finansiella poster	457	389	289	89	385
Årets resultat	457	389	289	89	385
Balansomslutning	9 930	9 859	10 005	10 100	10 486
Soliditet %	35	30	26	22	21
Likviditet %	221	196	160	141	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	531	633	627	627
Driftkostnader, kr/m ²	361	286	352	426	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	361	273	320	325	296
Ränta, kr/m ²	25	23	31	39	42
Lån, kr/m ²	1 715	1 608	2 136	2 281	2 429

*Minskning av 2018/2019 års nyckeltal som räknas kr/ m² avser ny utförd fastighetstaxering och att man tidigare har räknat på byggrätt ovan mark ej total bostadsarea. Tidigare 4022 m² (byggrätt ovan mark) och nu 3218 m² (total bostadsarea).

**Ökning av 2019/2020 års nyckeltal som räknas kr/ m² avser att nyckeltalen beräknas enligt den totala bostadsarea på 3222 m² jämfört med 2018/2019 då detta var 3218 m².

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	1 497 122	777 043	388 621
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				388 621	-388 621
Reservering underhållsfond			242 000	-242 000	
Årets resultat					456 887
Vid årets slut	136 250	201 500	1 739 122	923 664	456 887

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 165 664
Årets resultat	456 887
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-242 000
Summa	1 380 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 380 551

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 775	2 245 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 810	21 018
Summa rörelseintäkter		2 410 585	2 266 446
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 273 031	-1 160 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 966	-202 755
Personalkostnader	Not 6	-67 874	-65 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-355 749	-355 760
Summa rörelsekostnader		-1 866 619	-1 784 013
Rörelseresultat		543 965	482 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	201	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-87 280	-93 998
Summa finansiella poster		-87 079	-93 812
Resultat efter finansiella poster		456 887	388 621
Årets resultat		456 887	388 621

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 745 250	8 101 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 745 250	8 101 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	173 600	173 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 600	173 600
Summa anläggningstillgångar		7 918 850	8 274 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-140	5 050
Övriga fordringar	Not 14	9 990	2 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	78 176	63 479
Summa kortfristiga fordringar		88 026	71 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 923 570	1 513 288
Summa kassa och bank		1 923 570	1 513 288
Summa omsättningstillgångar		2 011 596	1 584 398
Summa tillgångar		9 930 446	9 858 998

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	337 750	337 750	
Fond för yttre underhåll	1 739 122	1 497 122	
Summa bundet eget kapital	2 076 872	1 834 872	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	923 664	777 043	
Årets resultat	456 887	388 621	
Summa fritt eget kapital	1 380 551	1 165 664	
Summa eget kapital	3 457 423	3 000 536	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 564 280	6 048 380
Summa långfristiga skulder		5 564 280	6 048 380
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	484 100	484 100
Leverantörsskulder	Not 18	103 183	58 159
Skatteskulder	Not 19	33 339	19 331
Övriga skulder	Not 20	420	1 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	287 702	246 726
Summa kortfristiga skulder		908 743	810 081
Summa eget kapital och skulder		9 930 446	9 858 998

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Klar
Bredband	Linjär	Klar
Inventarier	Linjär	Klar
Markanläggning	Linjär	15 år
Ljudisolering	Linjär	Klar
Takreovering	Linjär	30 år
Förbättringar	Linjär	49 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 244 702	2 140 176
Hyror, lokaler	32 808	35 880
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 375	-11 268
Summa nettoomsättning	2 347 775	2 245 428

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	12 827	18 432
Fakturerade kostnader	1 440	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	6
Övriga rörelseintäkter	48 540	420
Summa övriga rörelseintäkter	62 810	21 018

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-51 767
Reparationer	-168 169	-19 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 797	-99 521
Försäkringspremier	-53 675	-51 989
Kabel- och digital-TV	-154 132	-153 136
Pcb/Radonsanering	-5 270	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-925	-15 250
Serviceavtal	-764	-751
Sotning	-3 700	0
Obligatoriska besiktningar	0	-12 619
Snö- och halkbekämpning	0	-875
Förbrukningsinventarier	-6 195	-7 764
Vatten	-120 108	-91 960
Fastighetsel	-52 795	-49 757
Uppvärmning	-446 332	-463 707
Sophantering och återvinning	-68 491	-79 781
Förvaltningsarvode drift	-89 678	-61 811
Summa driftkostnader	-1 273 031	-1 160 016

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-125 841	-140 686
IT-kostnader	-4 986	-2 231
Arvode, yrkesrevisorer	-6 625	-19 672
Övriga förvaltningskostnader*	-15 113	-10 000
Kreditupplysningar	-225	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 010	-11 832
Kontorsmateriel	-468	-1 495
Bankkostnader	-2 698	-2 090
Övriga externa kostnader	0	-11 825
Summa övriga externa kostnader	-169 966	-202 755

*Ökade kostnader av Övriga förvaltningskostnader avser beställning av flerårsbudget och extrabeställt budgetmöte.

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-672
Styrelsearvoden	-37 500	-37 500
Sammanträdesarvoden	-14 750	-11 750
Pensionskostnader	0	-30
Sociala kostnader	-15 624	-15 531
Summa personalkostnader	-67 874	-65 482

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-11 571	-11 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-344 178	-344 189
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-355 749	-355 760

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	186
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	201	186

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-87 228	-93 998
Övriga räntekostnader	-52	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-87 280	-93 998

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	824 700	824 700
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	14 408 314	14 408 314
Anslutningsavgifter*	147 020	0
Markanläggning	173 563	173 563
	16 091 397	15 944 377
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 091 397	15 944 377
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-824 700	-824 700
Anslutningsavgifter*	-147 020	0
Standardförbättringar	-6 902 961	-6 558 772
Markanläggningar	-115 717	-104 146
	-7 990 398	-7 487 618
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-344 178	-344 189
Årets avskrivning markanläggningar	-11 571	-11 571
	-355 749	-355 760
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 346 147	-7 843 378
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 745 250	8 100 999
Varav		
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	7 161 175	7 505 353
Markanläggningar	46 275	57 846
Totalt taxeringsvärde	55 277 000	55 277 000
varav byggnader	26 572 000	26 572 000
varav mark	28 705 000	28 705 000

*Anslutningsavgifter har tidigare redovisats i årsredovisningen med betäckningen Installationer under not 11 som inventarier, verktyg och installationer.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	381 189	381 189
Installationer*	0	147 020
	381 189	528 209
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	381 189	528 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-381 189	-381 189
Installationer*	0	-147 020
	-381 189	-528 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

*Installationer redovisas i årsredovisningen nu under not 10 med betäckningen Anslutningsavgifter.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
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

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	5 250
Kundfordringar	-200	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-140	5 050

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	9 990	2 581
Summa övriga fordringar	9 990	2 581

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	27 681	25 994
Förutbetalda driftkostnader	9 531	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 888	0
Förutbetald renhållning	0	16 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 076	18 930
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 642
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 176	63 479

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	0	3 759
Transaktionskonto	1 923 570	1 509 529
Summa kassa och bank	1 923 570	1 513 288

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 048 380	6 532 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-484 100	-484 100
Långfristig skuld vid årets slut	5 564 280	6 048 380

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33%	2020-10-09	1 893 742,00	0,00	140 000,00	1 753 742,00
SWEDBANK	1,21%	2021-04-23	3 193 420,00	0,00	228 100,00	2 965 320,00
SWEDBANK	1,85%	2022-12-22	1 445 318,00	0,00	116 000,00	1 329 318,00
Summa			6 532 480,00	0,00	484 100,00	6 048 380,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	103 183	58 159
Summa leverantörsskulder	103 183	58 159

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	12 041	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	102 797	99 521
Debiterad preliminärskatt	-81 499	-80 190
Summa skatteskulder	33 339	19 331

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Clearing	420	1 765
Summa övriga skulder	420	1 765

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 692	8 012
Upplupna räntekostnader	9 731	10 531
Upplupna driftskostnader	4 606	0
Upplupna elkostnader	4 024	3 792
Upplupna värmekostnader	18 811	19 013
Upplupna kostnader för renhållning	5 444	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	28 000	25 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 606
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 394	161 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 702	246 726

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	10 145 000	10 145 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-09-22

Ort och datum



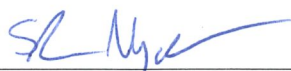
Per Ekegren



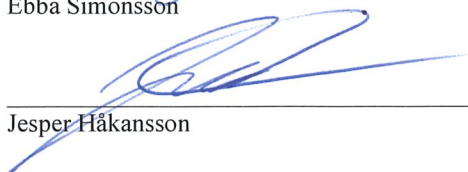
Fredrik Lindgren



Ebba Simonsson



Stefan Nyström



Jesper Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23



Folkesson Råd & Revision

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ottarsgården
Org.nr. 717600-1688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ottarsgården för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 oktober 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ottarsgården för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. V

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2020-10-23

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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.

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

