
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Ottarsgården
Org nr: 717600-1688



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 160% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 744 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 en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Götgatan och Geijersgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	25	8	8	4	62

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	16

Total tomtarea 3 047 m²

Total bostadsarea 3 222 m²

Total lokalarea 304 m²

Årets taxeringsvärde 55 277 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 579 000 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 19 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3102 tkr för de närmaste 10 åren (underhållsplan uppdaterad 2014).

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte garagecylindrar	21 tkr
Huskropp utvändigt	31 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Avjit Das	Ordförande	2019
Eva Carlsson	Kassör	2019
Ebba Simonsson	Ledamot	2020
Fredrik Lindgren	Ledamot	2020
Sven Ullman	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gertrud Linde	Suppleant	2019
Vidar Askulv	Suppleant	2019
Per Ekegren	Suppleant	2019
Bahram Javizian	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Irénus	Extern revisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrika Mallmin		2019
Nellie Ling Belin		2019

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 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 531 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 245	2 144	2 117	2 112	2 116
Resultat efter finansiella poster	389	289	89	385	364
Årets resultat	389	289	89	385	364
Balansomslutning	9 859	10 005	10 100	10 486	10 637
Soliditet %	30	26	22	21	17
Likviditet %	196	160	141	147	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	531	633	627	627	627
Driftkostnader, kr/m ²	286	352	426	296	279
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	273	320	325	296	279
Ränta, kr/m ²	23	31	39	42	62
Lån, kr/m ²	1 608	2 136	2 281	2 429	2 577

*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 (byggrätt ovan mark) och nu 3218 (total bostadsarea).

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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	1 306 889	678 210	289 066
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				289 066	-289 066
Reservering underhållsfond			242 000	-242 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-51 767	51 767	
Årets resultat					388 621
Vid årets slut	136 250	201 500	1 497 122	777 043	388 621

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	967 276
Årets resultat	388 621
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-242 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 767
Summa	1 165 664

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 165 664**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 245 428	2 144 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 018	23 667
Summa rörelseintäkter		2 266 446	2 167 911
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 160 016	-1 151 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 755	-186 562
Personalkostnader	Not 6	-65 482	-82 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-355 760	-355 760
Summa rörelsekostnader		-1 784 013	-1 776 327
Rörelseresultat		482 433	391 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	186	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-93 998	-102 687
Summa finansiella poster		-93 812	-102 519
Resultat efter finansiella poster		388 621	289 066
Årets resultat		388 621	289 066

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 101 000	8 456 759
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 101 000	8 456 759
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	173 600	173 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		173 600	173 600
Summa anläggningstillgångar		8 274 600	8 630 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 050	-140
Övriga fordringar	Not 14	2 581	2 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	63 479	86 990
Summa kortfristiga fordringar		71 110	89 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 513 288	1 285 238
Summa kassa och bank		1 513 288	1 285 238
Summa omsättningstillgångar		1 584 398	1 374 669
Summa tillgångar		9 858 998	10 005 029



Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	337 750	337 750	
Fond för yttre underhåll	1 497 122	1 306 889	
Summa bundet eget kapital	1 834 872	1 644 639	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	777 043	678 210	
Årets resultat	388 621	289 066	
Summa fritt eget kapital	1 165 664	967 276	
Summa eget kapital	3 000 536	2 611 915	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 048 380	6 532 480
Summa långfristiga skulder		6 048 380	6 532 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	484 100	484 100
Leverantörsskulder	Not 18	58 159	95 286
Skatteskulder	Not 19	19 331	6 067
Övriga skulder	Not 20	1 765	5 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	246 726	269 778
Summa kortfristiga skulder		810 081	860 633
Summa eget kapital och skulder		9 858 998	10 005 029

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
Markanläggningar	Linjär	15 år
Ljudisolering	Linjär	10 år
Takrenovering	Linjär	30 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 140 176	2 037 708
Hyror, lokaler	35 880	30 504
Hyror, garage	80 640	80 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 268	-4 608
Summa nettoomsättning	2 245 428	2 144 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	18 432	22 425
Fakturerade kostnader	2 160	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	3
Övriga rörelseintäkter	420	-201
Summa övriga rörelseintäkter	21 018	23 667

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-51 767	-104 759
Reparationer	-19 328	-10 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 521	-84 684
Försäkringspremier	-51 989	-48 309
Kabel- och digital-TV	-153 136	-142 621
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 250	-22 462
Serviceavtal	-751	-1 465
Obligatoriska besiktningar	-12 619	-3 438
Snö- och halkbekämpning	-875	0
Förbrukningsinventarier	-7 764	-1 874
Vatten	-91 960	-86 162
Fastighetsel	-49 757	-53 782
Uppvärmning	-463 707	-473 753
Sophantering och återvinning	-79 781	-56 919
Förvaltningsarvode drift	-61 811	-61 020
Summa driftkostnader	-1 160 016	-1 151 718

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-140 686	-129 887
IT-kostnader	-2 231	-2 815
Arvode, yrkesrevisorer	-19 672	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 000	-850
Kreditupplysningar	-2 925	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 832	-29 025
Kontorsmateriel	-1 495	0
Bankkostnader	-2 090	-2 460
Övriga externa kostnader	-11 825	0
Summa övriga externa kostnader	-202 755	-186 562

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-672	0
Styrelsearvoden	-37 500	-46 250
Sammanträdesarvoden	-11 750	-20 605
Pensionskostnader	-30	0
Sociala kostnader	-15 531	-15 432
Summa personalkostnader	-65 482	-82 287

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-11 571	-11 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-344 189	-344 189
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-355 760	-355 760

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	186	168
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	186	168

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-93 998	-102 687
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-93 998	-102 687

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	824 700	824 700
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	14 408 314	14 408 314
Markanläggning	173 563	173 563
	15 944 377	15 944 377
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 944 377	15 944 377
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-824 700	-824 700
Standardförbättringar	-6 558 772	-6 214 583
Markanläggningar	-104 146	-92 575
	- 7 487 618	- 7 131 858
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-344 189	-344 024
Årets avskrivning markanläggningar	-11 571	-11 572
	- 355 760	- 355 596
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 843 378	- 7 487 454
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 100 999	8 456 759
Varav		
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	7 505 353	7 849 542
Markanläggningar	57 846	69 417
Totalt taxeringsvärde*	55 277 000	42 579 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 705 000</i>	<i>23 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 705 000</i>	<i>19 279 000</i>

*Nytt taxeringsvärde 2019 efter 2019 års beslut om fastighetstaxering.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	381 189	381 189
Installationer	147 020	147 020
	528 209	528 209
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	528 209	528 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-381 189	-381 189
Installationer	-147 020	-147 020
	- 528 209	- 528 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 528 209	- 528 209
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 250	60
Kundfordringar	-200	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 050	-140

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	2 581	2 581
Summa övriga fordringar	2 581	2 581

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 994	25 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 393
Förutbetald vattenavgift	0	8 464
Förutbetald renhållning	16 913	19 561
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 930	18 578
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 642	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 479	86 990

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 759	3 759
Transaktionskonto	1 509 529	1 281 479
Summa kassa och bank	1 513 288	1 285 238

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 532 480	7 016 580
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-484 100	-484 100
Långfristig skuld vid årets slut	6 048 380	6 532 480

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33%	2020-10-09	2 033 742,00	0,00	140 000,00	1 893 742,00
SWEDBANK	1,21%	2021-04-23	3 421 520,00	0,00	228 100,00	3 193 420,00
SWEDBANK	1,85%	2022-12-22	1 561 318,00	0,00	116 000,00	1 445 318,00
Summa			7 016 580,00	0,00	484 100,00	6 532 480,00

* Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	58 159	95 286
Summa leverantörskulder	58 159	95 286

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	99 521	84 684
Debiterad preliminärskatt	-80 190	-78 617
Summa skatteskulder	19 331	6 067

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-70
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Clearing	1 765	4 873
Summa övriga skulder	1 765	5 403

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 012	7 340
Upplupna räntekostnader	10 531	14 434
Upplupna elkostnader	3 792	3 785
Upplupna värmekostnader	19 013	18 795
Upplupna revisionsarvoden	14 000	16 250
Upplupna styrelsearvoden	25 500	29 925
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 606	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 985
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 272	165 264
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 726	269 778

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
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 12/9 -19
Ort och datum


Avjit Das



Eva Carlsson


Ebba Simonsson


Fredrik Lindgren


Sven Ullman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-30


Tommy Irénius,
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ottarsgården

Org.nr 717600-1688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ottarsgården för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Ottarsgården för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

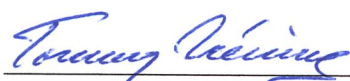
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 30 oktober 2019



Tommy Irénius
Extern 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 innehåsa 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

