

# Årsredovisning

BRF Ottarsgården  
Org nr: 717600-1688

2021-07-01 – 2022-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	10

## Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ottarsgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	16

Total tomtarea 3 047 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 222 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 415 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde\* 75 826 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 277 000 kr

\*Lokalarea och taxeringsvärde har ökat i samband med ny utför fastighetstaxering.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022-05-06 och visar på ett underhållsbehov på 6 099 tkr för de närmaste 10 åren vilket motsvarar i 610 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 39 kr/m<sup>2</sup>, totalt 127 000 kr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

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



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sven Ullman	Ordförande	2022
Oskar Lundgren	Vice ordförande	2023
Eva Karlsson	Kassör	2023
Stefan Nyström	Sekreterare	2023
Vidar Askulv	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agnes Wadensjö Karén	Suppleant	2022
Maria Johansson	Suppleant	2022
Mikael Särnblad	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Nygard, BDO Mälardalen AB	Auktoriserad revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kajsa Ullman	2022
Katarina Öberg	2022

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 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2022-10-01

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 434	2 405	2 348	2 245	2 144
Resultat efter finansiella poster	289	277	457	389	289
Årets resultat	289	277	457	389	289
Balansomslutning	25 901	21 786	9 930	9 859	10 005
Soliditet %	16	17	35	30	26
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	115	295	221	196	160
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	269	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	714	697	531	633
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	363	377	361	286	352
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	363	377	361	273	320
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	52	27	25	23	31
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 896	4 883	1 715	1 608	2 136

\*Fr.o.m. år 2021/2022 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2021 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 250	201 500	1 739 122	1 380 551	277 038
Disposition enl. årsstämmobeslut				277 038	-277 038
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut			242 000	-242 000	
Reservering underhållsfond enl. stadgar			127 000	-127 000	
Årets resultat					288 863
<b>Vid årets slut</b>	<b>136 250</b>	<b>201 500</b>	<b>2 108 122</b>	<b>1 288 589</b>	<b>288 863</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 415 589
Årets resultat	288 863
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 000
<b>Summa</b>	<b>1 577 451</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman\*:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 577 451**

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

*\*Styrelsen föreslår inte någon avsättning av underhållsfond då fondavsättningen görs enligt stadgarna efter föreningens underhållsplan. Årets fondavsättning uppgår till 127 tkr.*





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 433 552	2 405 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 879	20 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 465 431</b>	<b>2 425 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 319 339	-1 248 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 724	-406 876
Personalkostnader	Not 6	-36 885	-57 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 971	-345 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 987 919</b>	<b>-2 058 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>477 512</b>	<b>366 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-188 745	-89 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 649</b>	<b>-89 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>288 863</b>	<b>277 038</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>288 863</b>	<b>277 038</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 053 308	7 399 279
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	16 471 250	7 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 524 558</b>	<b>14 899 279</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	173 600	173 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 600</b>	<b>173 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 698 158</b>	<b>15 072 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-140	5 385
Övriga fordringar	Not 15	2 622	2 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	110 604	82 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 085</b>	<b>90 071</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 089 884	6 623 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 089 884</b>	<b>6 623 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 202 969</b>	<b>6 713 099</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 901 127</b>	<b>21 785 978</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	337 750	337 750	
Fond för yttre underhåll	2 108 122	1 739 122	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 445 872</b>	<b>2 076 872</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 288 589	1 380 551	
Årets resultat	288 863	277 038	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 577 451</b>	<b>1 657 589</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 023 323</b>	<b>3 734 460</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 962 358	15 777 878
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 962 358</b>	<b>15 777 878</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 481 170	414 052
Leverantörsskulder	Not 19	100 578	1 569 824
Skatteskulder	Not 20	10 304	18 234
Övriga skulder	Not 21	0	2 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	323 394	268 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 915 447</b>	<b>2 273 640</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 901 127</b>	<b>21 785 978</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	Klar
Bredband	Komponent	Klar
Dörrar och portar	Komponent	Klar
Balkonger	Komponent	Klar
Fasad	Komponent	Klar
Fönster och fönsterdörrar	Komponent	Klar
Tvättstugor/utrustning	Komponent	Klar
Utemiljö	Komponent	Klar
Elinstallationer fasta (centraler, ledning m.m.)	Komponent	Klar
Elinstallationer lösa (belysningsarmaturer m.m)	Komponent	Klar
Värmeinstallationer	Komponent	Klar
Markanläggning	Komponent	15 år
Takreovering	Komponent	30 år
Förbättringar	Komponent	49 år
Inventarier	Linjär	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	2 335 056	2 301 051
Hyror, lokaler	24 900	26 805
Hyror, garage	80 640	80 626
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 624	-3 388
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-420	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 433 552</b>	<b>2 405 094</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Övriga ersättningar	30 142	17 764
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	1 740	2 100
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 879</b>	<b>20 399</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Reparationer	-33 171	-31 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 957	-104 687
Försäkringspremier	-61 463	-57 161
Kabel- och digital-TV	-112 588	-136 964
Pcb/Radonsanering	0	-1 725
Serviceavtal	0	-9 180
Obligatoriska besiktningar	-35 000	0
Bevakningskostnader	-14 937	0
Förbrukningsinventarier	-2 250	-16 280
Vatten	-153 039	-155 295
Fastighetsel	-62 450	-50 557
Uppvärmning	-457 918	-458 709
Sophantering och återvinning	-55 529	-38 980
Förvaltningsarvode drift	-217 038	-187 803
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 319 339</b>	<b>-1 248 565</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-92 118	-89 404
IT-kostnader	-4 986	-1 702
Arvode, yrkesrevisorer*	-69 956	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 225	-45 234
Kreditupplysningar	-360	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 190	-16 587
Representation	-588	0
Kontorsmateriel	0	-292
Bankkostnader**	-5 609	-240 080
Advokat och rättegångskostnader	-63 250	0
Övriga externa kostnader	-5 442	-1 952
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-285 724</b>	<b>-406 876</b>

\*Högre revisionskostnader 2021/2022 avser periodiseringar där två års revisionskostnader belastar räkenskapsåret, beräknade revisionskostnaden 2021/2022 uppgår till 35tkr.

\*\*Högre bankkostnader 2020/2021 avser upptag av nya pantbrev i samband med upptagning av nytt lån.

## Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Sammanträdesarvoden	-11 750	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-10 000
Sociala kostnader	-7 635	-13 272
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-36 885</b>	<b>-57 272</b>

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-104 171	-104 171
Avskrivning Markanläggningar	-11 571	-11 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 229	-230 229
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-345 971</b>	<b>-345 971</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	194
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>95</b>	<b>194</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-188 284	-89 864
Övriga räntekostnader	-461	-83
Övriga finansiella kostnader	0	-19
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-188 745</b>	<b>-89 966</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 949 828	824 700
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	11 283 186	14 408 314
Anslutningsavgifter	147 020	147 020
Markanläggning	173 563	173 563
	<b>16 091 397</b>	<b>16 091 397</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (omklassificering från standardförbättringar)	0	3 125 000
	<b>0</b>	<b>3 125 000</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttringar och utrangeringar standardförbättring	0	-3 125 000
	<b>0</b>	<b>-3 125 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 091 397</b>	<b>16 091 397</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 762 239	-824 700
Standardförbättringar	-6 644 000	-7 247 139
Anslutningsavgifter	-147 020	-147 020
Markanläggningar	-138 858	-127 288
	<b>-8 692 118</b>	<b>-8 346 147</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-104 171	-937 539
Årets avskrivning standardförbättringar	-230 229	603 139
Årets avskrivning markanläggningar	-11 571	-11 571
	<b>-345 970</b>	<b>-345 971</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 038 089</b>	<b>-8 692 118</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 053 308</b>	<b>7 399 279</b>

## Varav

Byggnader	2 083 418	2 187 589
Mark	537 800	537 800
Standardförbättringar	4 408 956	4 639 186
Markanläggningar	23 134	34 704



## Taxeringsvärden

Bostäder	74 000 000	54 000 000
Lokaler	1 826 000	1 277 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>75 826 000</b>	<b>55 277 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>36 598 000</i>	<i>26 572 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 228 000</i>	<i>28 705 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	381 189	381 189
	<b>381 189</b>	<b>381 189</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>381 189</b>	<b>381 189</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-381 189	-381 189
	<b>-381 189</b>	<b>-381 189</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**0**                      **0**

### Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Ombyggnation fasad och balkonger	16 471 250	7 500 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 471 250</b>	<b>7 500 000</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	173 600	173 600
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>173 600</b>	<b>173 600</b>





**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	60	5 585
Kundfordringar	-200	-200
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-140</b>	<b>5 385</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skattekonto	2 622	2 606
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 622</b>	<b>2 606</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	31 983	29 480
Förutbetalda driftkostnader	9 330	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 244	22 814
Förutbetald vattenavgift	13 138	0
Förutbetald renhållning	4 760	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 642
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	28 148	28 144
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>110 604</b>	<b>82 080</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Transaktionskonto	2 089 884	6 623 028
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 089 884</b>	<b>6 623 028</b>



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	21 443 528	16 191 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-383 852	-414 052
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 097 318	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 962 358</b>	<b>15 777 878</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,85%	2022-12-22	1 213 318,00	0,00	116 000,00	1 097 318,00
NORDEA	0,66%	2024-04-17	2 794 245,00	0,00	105 552,00	2 688 693,00
NORDEA	0,78%	2024-08-13	0,00	5 730 000,00	64 350,00	5 665 650,00
SWEDBANK	0,87%	2024-10-25	1 701 242,00	0,00	35 000,00	1 666 242,00
NORDEA	0,82%	2025-04-15	6 000 000,00	0,00	90 000,00	5 910 000,00
NORDEA	0,91%	2026-02-18	4 483 125,00	0,00	67 500,00	4 415 625,00
<b>Summa</b>			<b>16 191 930,00</b>	<b>5 730 000,00</b>	<b>478 402,00</b>	<b>21 443 528,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 097 318 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 383 852 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	100 578	1 569 824
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>100 578</b>	<b>1 569 824</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	0	13 889
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	113 957	104 687
Debiterad preliminärskatt	-103 653	-100 342
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 304</b>	<b>18 234</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Clearing	0	2 770
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>2 770</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	4 461	5 155
Upplupna räntekostnader	27 796	16 906
Upplupna driftskostnader	0	9 100
Upplupna elkostnader	5 492	5 107
Upplupna värmekostnader	18 540	17 966
Upplupna revisionsarvoden	35 000	8 750
Upplupna styrelsearvoden	14 917	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 725	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 463	197 276
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>323 394</b>	<b>268 760</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Företagsinteckning	22 035 000	22 035 000

**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

---

Ort och datum

---

Sven Ullman

---

Oskar Lundgren

---

Eva Karlsson

---

Stefan Nyström

---

Mikael Särnblad

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Patrik Nygard  
BDO Mälardalen AB  
Auktoriserad revisor



---

# 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 planerliga 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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





---

# BRF Ottarsgården

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557479143993

## Document

### 202452 Årsredovisning 2021-2022

Main document

25 pages

*Initiated on 2022-10-12 08:56:10 CEST (+0200) by Elin SaloTeborn (ES)*

*Finalised on 2022-10-14 08:04:12 CEST (+0200)*

## Initiator

**Elin SaloTeborn (ES)**

Riksbyggen

*elin.salo.teborn@riksbyggen.se*

## Signing parties

<p><b>Sven Ulman (SU)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "SVEN ULLMAN"</i> <i>sven.ullman@telia.com</i> <i>Signed 2022-10-12 09:48:47 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Oskar Lundgren (OL)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "OSKAR LUNDGREN"</i> <i>oskarlundgren.1984@gmail.com</i> <i>Signed 2022-10-12 09:16:49 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Stefan Nyström (SN)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "Knut Stefan Nyström"</i> <i>stefan-nystrom@hotmail.com</i> <i>Signed 2022-10-13 18:58:54 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Mikael Särnblad (MS)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "MIKAEL SÄRNBLAD"</i> <i>winbor96@hotmail.com</i> <i>Signed 2022-10-12 09:07:26 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Eva Karlsson (EK)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "EVA KARLSSON"</i> <i>eva.carlsson@sparbankenening.se</i> <i>Signed 2022-10-12 10:20:47 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Patrik Nygard (PN)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "PATRIK NYGARD"</i> BDO Mälardalen AB <i>patrik.nygard@bdo.se</i> <i>Signed 2022-10-14 08:04:12 CEST (+0200)</i></p>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

