

BRF UTTERN



ÅRSREDOVISNING 2017

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Godkännande av dagordning
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
25. Inkommen "motion angående förbättrat dagsljus inomhus".
26. Föreningsstämmans avslutande

Informationspunkt utanför dagordningen inför styrelsens beslut om bredband och individuell mätning debitering (IMDB).



Org Nr: 716419-6573

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Org.nr: 716419-6573

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF UTTERN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sickalön 369:2 samt 369:3 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	195	15 704
Hysesrätter	0	0
Lokaler	26	187,9
Parkering och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1988-1990. Värdeår är 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighetsförening. Samfälligheten är ansvarig för samfälld mark, garage, anläggning för distribution av radio och tv-program samt sopsuganläggningen. Samfälligheten är en ekonomisk förening som ägs av de sju bostadsrättsföreningarna samt egnahemradhusen i Jarlaberg. Föreningens andel är 15 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av två tvättstugor, renovering av två hissar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Höghusfasader	Byte av vertikala fasadfogar
2018	T38, T40 och T47	Renovering av hissar

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Alla byggnader	OVK och rensning av ventilationssystemet
2017	Alla byggnader	Stamrensning avlopp
2016	T4 och T36	Hissrenovering
2016	Gårdshus	Renovering av tvättstugor

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har beslutat om och infört ett åtgärdsprogram för SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02. Vid stämman deltog 35 närvarande medlemmar varav 0 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Birath	Ordförande
Hans Tillberg	Ledamot, sekreterare
Aurelian Bria	Ledamot
Magnus Flyg	Ledamot
Peter Rydell	Ledamot
Ralph Dreilich	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två av styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Widerberg	Föreningsvald ordinarie
Anders Herlitz	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Magnus Flyg.

Valberedning

Valberedningen består av sammankallande Britt Holmquist, Elisabeth Bovin och Bengt Andersson,

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-06.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 261 (262) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 9 (17) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 842	12 542***	13 190	13 248	13 174
Resultat efter finansiella poster	197	422	240	-468	551
Årsavgift*, kr/kvm	748	833	833	832	832
Drift**, kr/kvm	350	330	329	294	315
Belåning, kr/kvm	9 129	9 482	9 482	10 135	9 801
Soliditet, %	23	23	23	21	22

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

***Minskad intäkt då ersättning för utrangering av varmvattenhandduktstorkar utbetalades mot avgiften, totalt utbetalt 702 000 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	14 384 506	4 656 558	432 058
Resultatdisposition			-2 419 010	2 851 068	-432 058
Årets resultat					196 592
Belopp vid årets slut	25 378 968	0	11 965 496	7 507 626	196 592

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 507 626
Årets resultat	<u>196 592</u>
	7 704 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	6 636 362
Årets resultat	196 592
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>871 264</u>
	7 704 218

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 704 218
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 841 640	13 243 599
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 402 519	-5 152 128
Övriga externa kostnader	Not 3	-190 162	-115 018
Planerat underhåll		-871 264	-1 547 746
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-326 840	-406 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 472 840	-3 388 425
Summa rörelsekostnader		-10 263 625	-10 610 244
Rörelseresultat		1 578 015	2 633 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 960	18 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 395 383	-2 219 699
Summa finansiella poster		-1 381 423	-2 201 296
Årets resultat		196 592	432 058

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	181 697 839	183 507 897
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 446 774	5 325 801
		<u>186 144 613</u>	<u>188 833 698</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>186 145 113</u>	<u>188 834 198</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 233	15 413
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 983 046	2 509 160
Placeringskonto HSB Stockholm		1 091 013	1 089 923
Övriga fordringar	Not 10	48 415	3 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	355 912	318 691
		<u>4 489 618</u>	<u>3 936 369</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	3 530	5 129
Summa omsättningstillgångar		<u>6 493 148</u>	<u>5 941 498</u>
Summa tillgångar		<u>192 638 261</u>	<u>194 775 696</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond		11 965 496	14 384 506
		<u>37 344 464</u>	<u>39 763 474</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 507 626	4 656 558
Årets resultat		196 592	432 058
		<u>7 704 218</u>	<u>5 088 616</u>
Summa eget kapital		<u>45 048 682</u>	<u>44 852 090</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>143 947 919</u>	<u>147 170 021</u>
		143 947 919	147 170 021
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 132 432	197 980
Leverantörsskulder		724 854	641 267
Skatteskulder		13 241	59
Fond för inre underhåll		264 778	274 084
Övriga skulder	Not 17	12 252	8 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 494 103</u>	<u>1 631 306</u>
		3 641 660	2 753 585
Summa skulder		147 589 579	149 923 606
Summa eget kapital och skulder		<u>192 638 261</u>	<u>194 775 696</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	196 592	432 058
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 472 840	3 388 425
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 669 432</u>	<u>3 820 483</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 274	883
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-46 377</u>	<u>631 146</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 544 782	4 452 513
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-783 755</u>	<u>-4 519 297</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-783 755	-4 519 297
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 287 650</u>	<u>-1 549 495</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 287 650	-1 549 495
Årets kassaflöde	473 377	-1 616 279
Likvida medel vid årets början	5 604 212	7 220 491
Likvida medel vid årets slut	6 077 588	5 604 212

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet. Renovering av tvättstugor skrivs av med 5%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 73 702 361 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 752 242	13 035 873
Hyrer	56 394	91 774
Övriga intäkter	33 024	99 715
Bruttoomsättning	11 841 660	13 227 362
Avgifts- och hyresbortfall	0	17 637
Hyresförluster	-20	-1 400
	11 841 640	13 243 599
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	888 012	554 276
Reparationer	629 952	683 263
El	591 541	644 795
Uppvärmning	1 098 434	1 031 318
Vatten	759 502	773 822
Sophämtning	333 507	344 233
Fastighetsförsäkring	154 185	154 185
Kabel-TV och bredband	251 995	243 021
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	508 117	489 086
Förvaltningsarvoden	151 199	170 682
Övriga driftkostnader	36 075	63 447
	5 402 519	5 152 128
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 210	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 913	15 441
Administrationskostnader	30 947	53 414
Extern revision	15 738	15 313
Konsultkostnader	56 904	5 350
Medlemsavgifter	29 450	25 500
	190 162	115 018
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	244 229	204 000
Revisionsarvode	13 290	13 350
Övriga arvoden	0	99 630
Sociala avgifter	69 321	84 417
Övriga personalkostnader	0	5 530
	326 840	406 927
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 348	645
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 090	1 497
Ränteintäkter skattekonto	1	197
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 216	13 823
Övriga ränteintäkter	1 305	2 241
	13 960	18 403
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 395 383	2 219 494
Övriga räntekostnader	0	205
	1 395 383	2 219 699

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	191 508 404	191 508 404
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Årets investeringar	1 662 782	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 242 186	202 579 404
Ingående avskrivningar	-19 071 507	-15 683 082
Årets avskrivningar	-3 472 840	-3 388 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 544 347	-19 071 507
Utgående bokfört värde	181 697 839	183 507 897
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	588 000	588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	218 000	218 000
Summa taxeringsvärde	235 806 000	235 806 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 325 801	806 504
Årets investeringar	-879 027	4 519 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 446 774	5 325 801
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 733	3 183
Övriga fordringar	6 682	0
	48 415	3 183
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	352 890	315 632
Upplupna intäkter	3 023	3 059
	355 912	318 691
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 530	5 129
	3 530	5 129

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter		2017-12-31		2016-12-31		
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	14 384 506	4 656 558	432 058
	Resultatdisposition			-2 419 010	2 851 068	-432 058
	Årets resultat					196 592
	Belopp vid årets slut	25 378 968	0	11 965 496	7 507 626	196 592
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	24994996	0,76%	2017-09-19	0	0
	SBAB	24995852	0,80%	2018-09-19	19 908 778	77 740
	SBAB	24995895	0,65%	2018-03-19	34 729 687	131 653
	SBAB	25586395	1,00%	2018-06-29	19 946 136	18 679
	SBAB	26904498	1,00%	2018-03-28	35 495 751	904 360
	SBAB	27927513	0,67%	2018-01-28	34 999 999	0
					145 080 351	1 132 432
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					143 947 919
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					139 418 191
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				168 465 000	168 465 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 132 432	197 980
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				12 252	8 889
					12 252	8 889
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				24 979	34 843
	Förutbetalda hyror och avgifter				822 562	900 256
	Övriga upplupna kostnader				646 562	696 207
					1 494 103	1 631 306
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 716419-6573

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

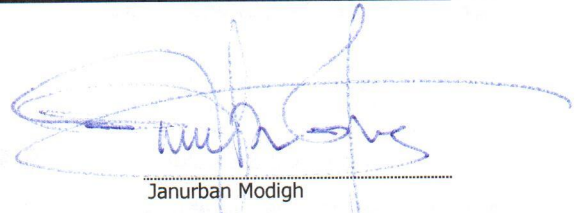
Noter

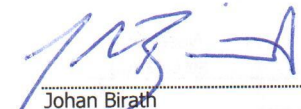
2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 2018-06-05


Aurelian Bria


Hans Tillberg


Janurban Modigh


Johan Birath

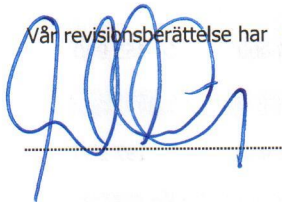

Magnus Flyg


Peter Rydell

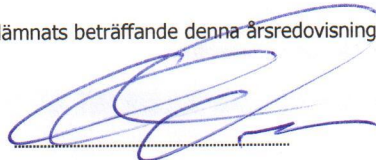

Ralph Dreilich

Vår revisionsberättelse har 5/6 2018

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka, org.nr. 716419-6573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

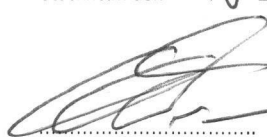
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

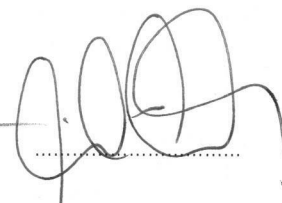
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm den 5/6 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till Brf Utterns ordinarie föreningsstämma 2018

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Johan Birath, Ordförande
Ralph Dreilich, GL Ekonomi, Vice ordförande
Aurelian Bria, GL Fastighet
Peter Rydell, GL Mark och boendeservice
Hans Tillberg, GL Avtal, sekreterare
Magnus Flyg
Janurban Modigh, HSB-ledamot

Valberedningens förslag

Styrelsens storlek under nästa verksamhetsår föreslås till åtta ledamöter (sju från föreningen, samt en ledamot utsedd av HSB). Samtliga ledamöter har en mandattid på 1 år.

Valberedningens förslag till ordförande

Johan Birath

Valberedningens förslag till ordinarie ledamöter 2018

Omval:

Aurelian Bria
Hans Tillberg
Peter Rydell
Ralph Dreilich
HSB ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Avböjt omval:

Magnus Flyg

Nyval:

Jesper Weissglas
Pavel Shyshkouski

Inga suppleanter föreslås

Argumentet att inte förslå suppleanter till styrelsen är följande:

- Suppleanter kallas till alla möten och deltar i styrelsearbetet fullt ut (förutom att de inte har rösträtt)
- En suppleant förblir suppleant och kan aldrig bli ordinarie (annat än på nästkommande stämma)

Föreningsvald revisor och suppleant har under verksamhetsåret 2017 varit:

Ordinarie: Mikael Widerberg

Suppleant: Anders Herlitz

Valberednings förslag till revisorer 2018

Ordinarie: Mikael Widerberg

Suppleant: Anders Herlitz

Valberedning har under verksamhetsåret 2017 varit:

Britt Holmqvist (sammankallande)

Elisabeth Bovin

Bengt Andersson

Förslag till valberedning 2018

Mandatperioden för valberedning är ett år.

Britt Holmqvist (sammankallande)

Bengt Andersson

Cristina Blom

Bo Westas

Anders Brandt

Förslag till valberedningens uppdrag 2018

- Medlem av valberedning ska ha motsvarande kompetens eller gå kursen Valberedningsutbildning (HSB)
- Valberedningen ska prata med styrelsen för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, om antalet ledamöter är passande och om det saknas någon kompetens
- Valberedningen ska ta reda på om styrelseledamöterna och revisorerna ställer upp för omval eller inte
- Valberedningen ska kontrollera att föreslagna personer åtar sig uppdraget, är införstådda med vad uppdraget innebär samt uppfyller villkoren för valbarhet (myndig, medlem, ej försatt i konkurs)
- Valberedningen ska ta reda på om styrelseledamöterna och revisorerna ställer upp för omval eller inte.
- Valberedningen ska kontrollera att föreslagna personer åtar sig uppdraget, är införstådda med vad uppdraget innebär samt uppfyller villkoren för valbarhet.
- Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl., till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.
- Valberedningens förslag ska lämnas till styrelsen i god tid så att förslaget kan skickas ut tillsammans med kallelsen till medlemmarna.
- Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete med att ta fram förslaget.

Förslag till arvoden

Dessa arvoden är exklusive sociala avgifter och traktamenten. Styrelsen kan växla ut den del av arvodet som ej anses vara personligt till en extern entreprenör. Detta beslutar styrelsen om på konstituerande mötet och specificeras i styrelsens arbetsordning.

Styrelseledamöter

6 prisbasbelopp för arvodering av styrelsen samt 1 prisbasbelopp för kompetensarbete.

Revisorer

Föreningsvald revisor arvoderas med 30 % av ett prisbasbelopp.

Valberedningen

50 % av ett prisbasbelopp att fördela inom sig.

Förslag på kostnadsram för självförvaltning 2018: 200 000 kr inkl. sociala avgifter

Uppdrag arvoderas lika per arbetstimme.

Timarvodet beräknas till 80 % av ett prisbasbelopp delat på 160 arbetstimmar per månad.

För 2018 innebär det 80 % av 45 500/160 = 228 kr/h exkl. sociala avgifter.

Uppdrag inom ramen för självförvaltning

Styrelsens efterlyser medlemmar som utför enklare uppdrag inom ramen för självförvaltning.

4 medlemmar som kan bistå markgruppen vid öppettider i miljöstationen

4 medlemmar som gårdsvärdinnor, 2 per gård

2 medlemmar som kan ansvara för övernattningsrum, 1 per gård

1 medlem som sköter tillsynsbesiktningar inför övergångsbeslut

2 medlemmar som ansvarar för proppbyte mellan 16:00 – 22:00 vardagar, 08:00 - 22:00 helger

11 medlemmar, 1 per trappuppgång, som trappvärd

Uppdrag utom ramen för självförvaltning

Det finns ett par uppdrag som medlemmarna anses bidra med för sin egen service och trivsel. Till exempel som en festkommitté som kan ta egna initiativ men med stöd och resurser från föreningen och styrelsen.

Till årsstämman i HSB Brf Utterns nr 284 i Nacka år 2018.

Motion angående förbättrat dagsljus inomhus

Vi med fler föreningsmedlemmar upplever att dagsljuset, speciellt sommar och höst, inte når in i lägenheterna. Under denna tidsperiod krävs att belysningen är tänd dagtid även vid solsken. Detta ger en högre elförbrukning vilket utifrån ett miljöperspektiv känns fel. Det som dock påverkas mest av bristen på dagsljus inomhus är det personliga välbefinnandet och livskvalitén.

En anledning till att ljusinflödet är bristfälligt, är de röda fasaderna och det massiva gröna bladverket som suger åt sig solljus och därmed stjälar dagsljus. Om det varit ljusa fasader hade solljuset istället reflekterats in i lägenheterna.

Syftet med denna motion är att dagsljuset inomhus behöver förbättras för de boende som har det mörkt idag.

Förslag till beslut är att en arbetsgrupp med några föreningsmedlemmar och minst en styrelseledamot bildar en arbetsgrupp. Arbetsgruppen har till syfte att ta fram nödvändiga åtgärder för att förbättra ljusinsläpp dagtid i lägenheter.

Vi föreslår att stämman beslutar att bilda en arbetsgrupp som tar fram åtgärder. Arbetsgruppen ska i samråd med Brf Utterns styrelse besluta om lämpliga åtgärder för genomförande.

Nacka 2018-02-28

Lotta Reiver
Lägenhet 29

Cristina Blom
Lägenhet 159



Styrelsens svar på inkommen motion

gällande arbetsgrupp för att öka ljusinsläppen i lägenheter.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen gällande arbetsgrupp för att öka ljusinsläppen i lägenheter.

Styrelsen vill istället tillsätta en arbetsgrupp med medlemmar i föreningen som tillsammans med styrelsen skall verka för att utveckla föreningens utomhusmiljö.

Bakgrund till styrelsens rekommendation:

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret fått in förslag på att fälla ett antal av föreningens träd, för att på så sätt öka ljusinsläppet för vissa lägenheter.

Styrelsen har gjort bedömningen att träd har ett stort värde för föreningens medlemmar både ekonomiskt och miljömässigt, och det inte ligger det i föreningens allmänna intresse att avverka fler träd än nödvändigt än för att hantera t ex fallrisker av grenar samt att löpande arbeta med den föryngring av buskage och träd som kontinuerligt utvärderas inom ramen för styrelsens arbete med föreningens utemiljö.

Styrelsen har även fått en hel del synpunkter från medlemmar som uppskattar det skydd, och den skugga som träd erbjuder.

Styrelsens utgångspunkt är att förändringar av föreningens utemiljö alltid måste ta hänsyn till föreningens och alla medlemmars bästa, och inte utgå från enskilda intressen.

Motionen tar även upp och problematiserar fastigheternas färgsättning i föreningen.

Styrelsens bedömning är att det inte är praktiskt genomförbart att försöka ändra färgsättningen på föreningens fastigheter på alla olika tillstånd föreningen skulle behöva få beviljade från exempelvis kommunen.

Styrelsen anser inte heller att de omfattande kostnader som en ommålning av fasaderna skulle utgöra är förenat med föreningens bästa.

Därför att styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen gällande en arbetsgrupp som har till uppgift att öka ljusinsläppen för vissa lägenheter.

Styrelsen vill istället tillsätta en arbetsgrupp som tillsammans med styrelsen långsiktigt skall verka för att ta tillvara på, och utveckla föreningens utemiljö.

Alla medlemmar i föreningen är välkomna att delta i gruppens arbete. Gruppen skall ledas av en medlem som utses av gruppen, tillsammans med en medlem från styrelsen. Det är styrelsen som anger avgränsningarna för gruppens arbete samt godkänner alla ekonomiska beslut.

Vänligen
Styrelsen



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Fonder för yttre och inre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t ex erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens 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.

