

BRF Uttern, Nacka



Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka
Org.nr: 716419-6573
får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för verksamhet under räkenskapsåret

2019

2019-01-01 – 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckning Sicklaön 369:2 samt 369:3 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	195	15 705
Hysesrätter	0	0
Lokaler	26	188
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1988 - 1990 och har värdeår 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 sopsugsanläggningen.

Samfälligheten är en ekonomisk förening som ägs av de sju bostadsrättsföreningarna samt egnahemsradhusen i Jarlaberg.

Föreningens andel är 15%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Indirekt har en viss avgiftssänkning skett då föreningen ej valt att ta ut den fasta månadsavgiften för "bredband och IP-telefoni" för den nya bredbandslösningen.

Genomfört planerat underhåll

De planerade underhållsåtgärderna beträffande förrådsdörrar och entréer har skjutits fram till 2020 beroende på problem med att på ett bra sätt lösa målningen och framför allt underarbetet av entréerna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Alla byggnader	Renovering av förrådsdörrar och entréer
2020	Alla byggnader	Åtgärd av vertikala fogar samt tvätt av fasader
2020	Gemensamhetslokaler	Ombyggnad och upprustning av styrelserum samt upprustning av föreningslokaler



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

2019	Alla byggnader	Borttagning av låssylindrar i dörrar med RFID-läsare
2019	Alla byggnader	Införande av IMD (Individuell mätning debitering - EI)
2019	Alla byggnader	Kollektivt bredband 1000X1000
2018	T38, T40 och T47	Renovering av hissar
2017	Alla byggnader	OVK och rensning av ventilationssystem
2017	Alla byggnader	Stamrensning Avlopp
2016	T4 och T36	Renovering av hissar
2016	Gårdshus	Renovering av tvättstugor
2015	Alla trapphus	Inpasseringssystem Lägenhetshusen
2015	T2 och T6	Renovering av hissar
2014	"Höghusen"	Omläggning tak
2014	T2	Ny undercentral
2014	Alla trapphus	Inpasseringssystem Lägenhetshusen

Övriga väsentliga händelser

Under 2019 har styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla hemsidan. Utrullning (installation) av nytt bredband och förberedelser och införande av IMD har varit en viktig del av 2019. Moped/motorcykel parkeringen har utvidgats samt arbete har pågått för att hitta en säkrare plats för parkering då flera stölder har skett under året på moped/motorcykel parkeringen.

I syfte att utveckla föreningens yttre miljö har en enkät genomförts där medlemmarna getts tillfälle att lämna synpunkter och önskemål på träd/buskar/gräsytor och gårdar.

Ett arbete har också startats upp för att rusta upp våra gemensamhetslokaler samt att bygga om styrelserummet.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 35 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 till 2019-05-15 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Aurelian Bria	Ledamot
Hans Tillberg	Ledamot, sekreterare
Janurban Modigh	Ledamot, ordförande
Jesper Weissglas	Ledamot
Pavel Shyshkouski	Ledamot
Peter Rydell	Ledamot
Ralph Dreilich	Ledamot, viceordförande
Sandra Ivarsson	HSB-ledamot

Styrelsen har under perioden 2019-05-15 till 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	Ansvarsområde
Aurelian Bria	Ledamot	Fastighet
Bettina Ståhl	Ledamot	Ekonomi
Hans Tillberg	Ledamot, sekreterare	Avtal
Janurban Modigh	Ledamot, ordförande	
Jesper Weissglas	Ledamot	Information
Peter Rydell	Ledamot	Mark o boende
Ralph Dreilich	Ledamot, viceordförande	Ekonomi
Sandra Ivarsson	HSB-ledamot	

OBS! Att föreningen vid ordinarie föreningsstämma omvalde sin externa ordförande, Janurban Modigh. Janurban bor inte i föreningen men har varit HSB-ledamot i styrelsen under många år.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelse då alla är valda på ett år.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga av föreningen förtroendevalda i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mikael Widerberg	Föreningsvald ordinarie
Anders Herlitz	Föreningsvald suppleant
Bo Revision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ralph Dreilich.

Valberedning

Valberedningen består av Bo Westas ordförande, Anders Brandt och Eva Jernberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-11.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 262 (266) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (19) överlåtelser skett.

Informationsmöten

I ett syfte att bredda engagemanget bland föreningens medlemmar så arrangerades under hösten 2019 en "PUB" kväll med information. Arrangemanget besöktes av ett 40 tal medlemmar och var mycket lyckat och uppskattat. Styrelsen hade valt ett mycket aktuellt ämne nämligen "Extrem Väder", där också klimatförändringar berördes. Kvällens föredragshållare var meteorologen Martin Hedberg.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	749	749	748	830	833
Totala intäkter kr/kvm	744	745	745	833	830
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	251	297	286	338	260
Belåning, kr/kvm	8 880	9 012	9 129	9 273	9 370
Räntekänslighet	12%	12%	12%	11%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	382	333	340	324	325
Energikostnader kr/kvm	191	162	154	154	155

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar. Nyckeltalet är beräknat på att alla lån är rörligt vilket inte alltid är fallet.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 912	11 842	11 842	13 244	13 190
Resultat efter finansiella poster	-76	652	197	432	240
Soliditet	24%	24%	23%	23%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		11 911 602
Rörelsekostnader	-	10 686 976
Finansiella poster	-	1 303 083
Årets resultat		-78 458
Planerat underhåll	+	391 837
Avskrivningar	+	3 672 235
Årets sparande		3 985 614
Årets sparande per kvm total yta		251

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	11 495 386	8 174 328	651 567
Reservering till fond 2019			0	0	
Ianspråktagande av fond 2019			-391 837	391 837	
Balanserad i ny räkning				651 567	-651 567
Årets resultat					-78 458
Belopp vid årets slut	25 378 968	0	11 103 549	9 217 733	-78 458



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 217 733
Årets resultat	-78 458
	9 139 275

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 825 896
Årets resultat	-78 458
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	391 837
Summa till stämmans förfogande	9 139 275

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 139 275
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 911 602	11 842 469
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 075 370	-5 294 114
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 297	-118 366
Planerat underhåll		-391 837	-470 110
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-394 479	-394 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 674 993	-3 596 887
Summa rörelsekostnader		-10 686 976	-9 873 858
Rörelseresultat		1 224 626	1 968 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 976	13 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 317 059	-1 330 197
Summa finansiella poster		-1 303 083	-1 317 044
Årets resultat		-78 458	651 567

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>180 792 823</u>	<u>183 640 316</u>
		180 792 823	183 640 316
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>180 793 323</u>	<u>183 640 816</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 365	38 561
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 500 114	4 257 266
Placeringskonto HSB Stockholm		1 093 196	1 092 104
Övriga fordringar	Not 9	41 199	56 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>447 100</u>	<u>61 400</u>
		6 083 974	5 505 702
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 12	1 973	1 899
Summa omsättningstillgångar		<u>8 585 948</u>	<u>7 507 601</u>
Summa tillgångar		<u>189 379 270</u>	<u>191 148 417</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond	<u>11 103 549</u>	<u>11 495 386</u>
	36 482 517	36 874 354
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 217 733	8 174 328
Årets resultat	<u>-78 458</u>	<u>651 567</u>
	9 139 275	8 825 896
Summa eget kapital	<u>45 621 792</u>	<u>45 700 250</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>139 632 685</u>	<u>141 121 871</u>
	139 632 685	141 121 871
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 489 175	2 100 668
Leverantörsskulder	562 727	374 088
Skatteskulder	43 417	32 273
Fond för inre underhåll	232 693	248 325
Övriga skulder	Not 15 17 704	37 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 779 077</u>	<u>1 533 837</u>
	4 124 793	4 326 296
Summa skulder	143 757 478	145 448 167
Summa eget kapital och skulder	<u>189 379 270</u>	<u>191 148 417</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-78 458	651 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 674 993	3 596 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 596 535	4 248 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-334 332	259 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	409 990	-283 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 672 193	4 224 083
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-827 500	-1 092 590
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-827 500	-1 092 590
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 100 679	-1 857 812
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 100 679	-1 857 812
Årets kassaflöde	744 014	1 273 681
Likvida medel vid årets början	7 351 269	6 077 588
Likvida medel vid årets slut	8 095 283	7 351 269

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% och hissarna skrivs av med 0,5%.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 756 592	11 756 592
	Årsavgifter el	86 045	0
	Hyror	38 657	53 767
	Bredband	0	-1 906
	Övriga intäkter	36 917	34 016
	Bruttoomsättning	11 918 211	11 842 469
	Hysesförluster	-6 609	0
		11 911 602	11 842 469
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	812 333	787 053
	Reparationer	477 251	442 248
	El	1 028 724	573 258
	Uppvärmning	1 258 385	1 224 676
	Vatten	750 178	774 843
	Sophämtning	387 185	331 191
	Fastighetsförsäkring	161 894	161 894
	Kabel-TV och bredband	417 054	246 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	537 163	532 025
	Förvaltningsarvoden	188 464	193 041
	Övriga driftkostnader	56 739	27 001
		6 075 370	5 294 114
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	3 315
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 857	41 977
	Administrationskostnader	59 815	26 874
	Extern revision	17 175	16 750
	Konsultkostnader	10 000	0
	Medlemsavgifter	29 450	29 450
		150 297	118 366
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	221 500	221 200
	Revisionsarvode	13 800	13 440
	Övriga arvoden	71 327	86 504
	Sociala avgifter	82 253	72 115
	Övriga personalkostnader	5 600	1 122
		394 479	394 381
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 129	1 803
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 092	1 091
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 702	9 468
	Övriga ränteintäkter	1 053	791
		13 976	13 153
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 316 852	1 330 132
	Övriga räntekostnader	207	65
		1 317 059	1 330 197

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	198 710 550	193 171 186
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Årets investeringar	827 500	5 539 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 609 050	209 781 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 141 234	-22 544 347
Årets avskrivningar	-3 674 993	-3 596 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 816 227	-26 141 234
Utgående bokfört värde	180 792 823	183 640 316
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 936 000	201 936 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	486 000	588 888
Taxeringsvärde mark - bostäder	156 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	218 000
Summa taxeringsvärde	406 780 000	327 742 888
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 199	41 733
Övriga fordringar	0	14 639
	41 199	56 372
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	357 138	58 413
Upplupna intäkter	89 963	2 987
	447 100	61 400
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 000 000
	2 500 000	2 000 000

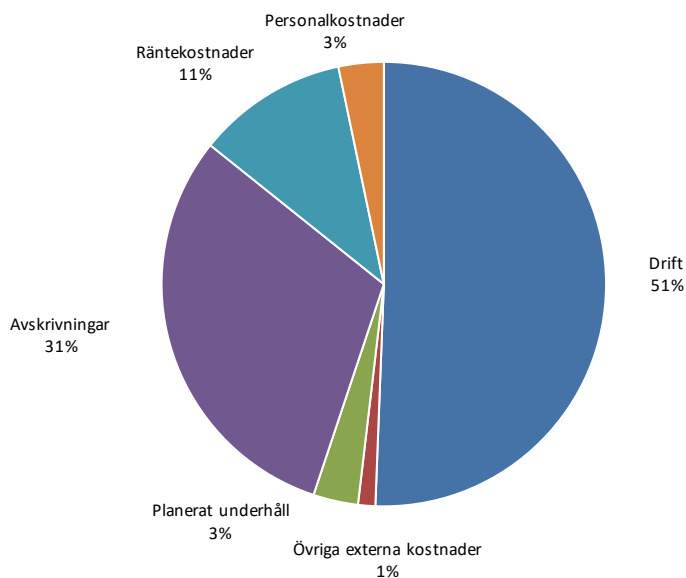
**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	1 973	1 899			
		1 973	1 899			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	24995852	0,50%	2022-10-11	19 741 581	93 872
	SBAB	24995895	0,50%	2022-10-11	34 438 700	163 725
	SBAB	25586395	1,09%	2020-03-30	19 785 799	0
	SBAB	26904498	1,09%	2020-03-30	33 687 031	356 578
	SBAB	27927513	0,92%	2020-04-30	33 468 749	875 000
					141 121 860	1 489 175
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					139 632 685
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					133 675 985
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				168 465 000	168 465 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 489 175	2 100 668
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				14 649	1 800
	Övriga kortfristiga skulder				3 055	35 305
					17 704	37 105
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				24 219	23 295
	Förutbetalda hyror och avgifter				865 641	782 689
	Övriga upplupna kostnader				889 217	727 853
					1 779 077	1 533 837
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

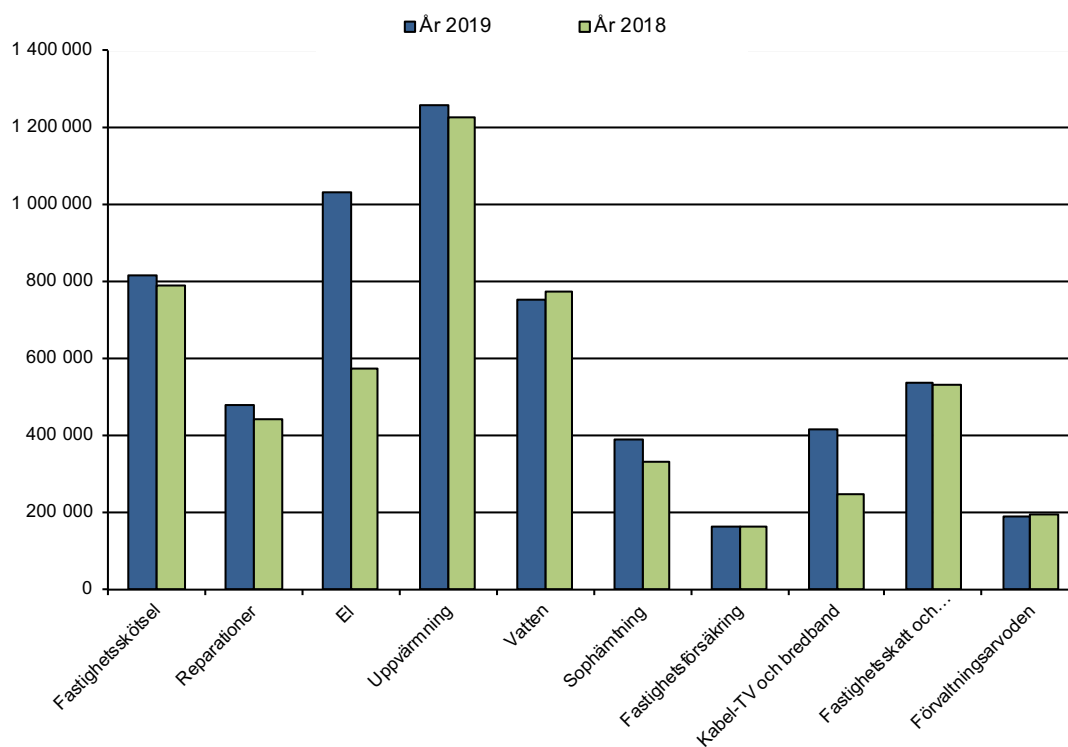


HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Nacka, den 12/4-2020

Aurelian Bria

Bettina Stahl

Hans Tillberg

Janurban Modigh

Jesper Weissglas

Peter Ryde

Ralph Dreilich

Sandra Ivarsson

Vår revisionsberättelse har 20 - 04 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mikael Widerberg

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Handwritten signature

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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.

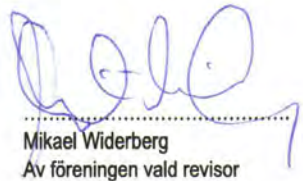
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15/4-2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mikael Widerberg
Av föreningen vald revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA DEN 28 APRIL 2020 I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING UTTERN, JARLABERG

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av följande ledamöter:

Anders Brandt, Eva Jernberg och Bo Westas (ordförande).

Valberedningen har i enlighet med föreningens stadgar till uppgift att

- 1) lämna förslag på styrelseordförande, styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer.
- 2) 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.

Valberedningen har under året mötts ett tiotal gånger och har under sitt arbete

- enskilt intervjuat nuvarande styrelsemedlemmar och informerat sig om styrelsearbetet och intresse för fortsatt styrelsearbete,
- via mejl och anslagna informationsblad informerat föreningsmedlemmar om möjligheten att nominera personer till styrelsen
- mottagit och behandlat ett antal förslag och synpunkter som inkommit från medlemmar,
- valberedningen har också tagit del av och diskuterat HSB:s information och förslag när det gäller arvodet och principer för ersättningar.

Valberedningens arbete har i likhet med så mycket annat påverkats av COVID-19. Antalet direkta personkontakter med medlemmar har inte varit så många som hade kunnat önskas. Informationsutbyte har huvudsakligen skett via mejl. Också när det gäller innehållet i valberedningens förslag har COVID-19 haft konsekvenser. Exempelvis har beredningen i sina förslag prioriterat kontinuitet och stabilitet framför förnyelse.

Arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar

- 1) Valberedningen föreslår oförändrad nivå på styrelsearvoden, vilket innebär att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma inom sig, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, fördelar 6 prisbasbelopp (1 prisbasbelopp år 2020 = 47.300).
- 2) Valberedningen föreslår att föreningsvald revisor för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma oförändrat arvoderas med 30% av ett prisbasbelopp.
- 3) Valberedningen föreslår att valberedningen oförändrat arvoderas med 50% av ett prisbasbelopp att fördela inom sig.
- 4) Valberedningen föreslår oförändrad arvoderingsnivå när det gäller självförvaltning, vilket innebär 80% av ett prisbasbelopp/160 = 237 kr/tim inom totalram som styrelsen fastställer.

Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter och traktamenten samt ersättningar för förlorad arbetsinkomst och resekostnader.

Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter. Enligt HSB kod för bostadsrättsföreningar ska suppleanter till styrelsen inte utses varför något förslag på föreningsstämmovalda styrelsesuppleanter inte lämnas.

Antal styrelseledamöter

Styrelsen har under året bestått av 8 ledamöter (7 valda av föreningen och 1 ledamot utsedd av HSB). Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma oförändrat ska bestå av 8 ledamöter.

Styrelsens ordförande

Valberedningen föreslår som ordförande Janurban Modigh.

Flera medlemmar har till valberedningen framfört önskvärdheten av att ha en ordförande som är boende i föreningen. Att styrelsen i oroliga tider leds av en erfaren och kompetent ordförande har dock varit avgörande för valberedningens förslag.

Övriga styrelseledamöter

Valberedningen föreslår som styrelsens övriga ledamöter:

Aurelian Bria (omval)

Ralph Dreilich (omval)

Peter Rydell (omval)

Bettina Ståhl (omval)

Hans Tillberg (omval)

Jesper Weissglas (omval)

Valberedningen har när det gäller styrelsens övriga medlemmar prioriterat stabilitet framför förnyelse. Beredningen har mottagit synpunkter som argumenterat för gradvis förnyelse. En synpunkt som särskilt lyfts har varit frågan om styrelseuppdraget skulle vara på två år, så att halva styrelsen kommer upp till om/nyval vid varje stämma. Valberedningen har inte någon bestämd åsikt i denna fråga, men vi vill ändå informera om att flera medlemmar lyft frågan.

Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman.

Valberedningens förslag till revisor vald av föreningsstämman är Mikael Widerberg (omval).

Valberedningens förslag till revisorssuppleant är Anders Herlitz (omval).