

BRF Uttern, Nacka



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

ÅRSREDOVISNING

för verksamhet under räkenskapsåret

2020

2020-01-01 – 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	195	15 705
Lokaler	26	188

Föreningens fastighet är byggd 1988 - 1990 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 samfällid 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.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

De planerade underhållsåtgärderna beträffande förrådsdörrar och entréer har skjutits fram till 2021 beroende på problem med att på ett bra sätt lösa målningen och framför allt underarbetet av entréerna. Test kommer att genomföras med att göra en takkonstruktion baserad på träreglar och råspont i stället för dagens i stål.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Alla byggnader	Tvätt av fasader
2021	Radhusen	Renovering av förrådsdörrar och entréer
2021	Alla byggnader	Åtgärd av vertikala fogar
2021	Gemensamhetslokaler	Ombyggnad och upprustning av styrelselokal, kök/festlokal och omklädningsrum.
2021	Alla byggnader	Inventering och utredning av statusen på föreningens fönster



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Radhusen	Testrenovering av en entreé och förrådsdörr
2020	Alla byggnader	Renovering av dropplistor ingbyggda i fasaden
2020	Alla byggnader	Komplettering av skalskyddet så att det är komplett med RFID-läsare
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

2020 blev ju ett märkligt år för alla, så oxå för styrelsearbetet i Brf Uttern. Fysiska styrelsemöten byttes snabbt ut till hybrid möten där några fanns på plats i styrelserummet och andra via digitala forum. Stämman blev en mix av tekniker. Några deltagare var fysiskt närvarande i föreningslokalen, andra via Zoom eller via live sändning av stämman på YouTube.

För styrelsen har arbetet fungerat bra, dels för att vi sen några år redan arbetar i en digital plattform och dels för att vi har kompletterat med bra konferensutrustning samt en webbaserad mötestjänst. Detta gör att det syns bra vilka som sitter i lokalen och att man kan höra vad som avhandlas.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28. Vid stämman deltog 8 medlemmar fysiskt i lokalen, 6 via Zoom, 14 via on-line sändning via YouTube samt 23 poströster hade inkommit.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten och en styrelsekonferens fredag-lördag.

Under perioden 2020-01-01 till 2020-04-29 har styrelsen 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	

Under perioden 2020-04-29 till 2020-12-31 har styrelsen 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.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten en styrelsekonferens fredag-lördag.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga föreningens förtroendevalda ledamöter i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Westas ordförande, Anders Brandt och Eva Jernberg. Bo har valt att lämna valberedningen under perioden då han har avflyttat från Brf Uttern.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-14.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 264 (262) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (11) överlåtelser skett.

Medlemsmöten

Om det är något som saknats detta år så är att vi inte kunde fortsätta med våra info/PUB kvällar. Mötet med medlemmarna i Uttern är viktigt. Tack och lov så var våra två trädgårdsdagar välbesökta så vi blev inte helt utan medlemskontakter.

Ett tips till er som vill vara med att bidra till föreningen är att delta i våra trädgårdsdagar samt träffa grannar och och knyta kontakter.

Det är även en viktig del av det sociala arbetet för styrelsen och ett tillfälle att presentera oss och för medlemmar att ställa frågor informellt.

Utöver det så är fixargruppen ett forum för dig som vill bidra som föreningsfunktionär eller med punktinsatser.



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.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	747	749	749	748	830
Totala intäkter kr/kvm*	749	745	746	746	834
Sparande till underhåll och investeringar	278	251	297	286	338
Belåning, kr/kvm	8 654	8 880	9 012	9 129	9 273
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm	412	411	365	372	357
Energikostnader kr/kvm	163	191	162	154	154

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

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. Under förutsättningen att alla förenings lån är rörliga.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 430	11 912	11 842	11 842	13 244
Resultat efter finansiella poster	664	-78	652	197	432
Soliditet	25%	24%	24%	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	12 429 570
Rörelsekostnader	- 10 842 130
Finansiella poster	- 923 859
Årets resultat	663 581
Planerat underhåll	+ 208 689
Avskrivningar	+ 3 547 023
Årets sparande	4 419 293
Årets sparande per kvm total yta	278

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	11 103 549	9 217 733	-78 458
Reservering till fond 2020			0	0	
Ianspråktagande av fond 2020			-208 689	208 689	
Balanserad i ny räkning				-78 458	78 458
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					663 581
Belopp vid årets slut	25 378 968	0	10 894 860	9 347 964	663 581





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	9 347 964
Årets resultat	<u>663 581</u>
	10 011 545

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 139 275
Årets resultat	663 581
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>208 689</u>

Summa till stämmans förfogande 10 011 545

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 10 011 545

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



**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 429 570	11 911 602
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 467 749	-6 075 370
Övriga externa kostnader	Not 3	-227 731	-150 297
Planerat underhåll		-208 689	-391 837
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-390 938	-394 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 547 023	-3 674 993
Summa rörelsekostnader		-10 842 130	-10 686 976
Rörelseresultat		1 587 439	1 224 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 072	13 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-941 931	-1 317 059
Summa finansiella poster		-923 859	-1 303 083
Årets resultat		663 581	-78 458



**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	177 572 050	180 792 823
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>111 000</u>	<u>0</u>
		177 683 050	180 792 823
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>177 683 550</u>	<u>180 793 323</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 285	2 365
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 891 850	4 500 114
Placeringskonto HSB Stockholm		815	1 093 196
Övriga fordringar	Not 10	41 194	41 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>413 819</u>	<u>447 100</u>
		4 355 963	6 083 974
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 13	1 565	1 973
Summa omsättningstillgångar		<u>8 357 528</u>	<u>8 585 948</u>
Summa tillgångar		<u>186 041 078</u>	<u>189 379 270</u>



**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond	<u>10 894 860</u>	<u>11 103 549</u>
	36 273 828	36 482 517
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 347 964	9 217 733
Årets resultat	<u>663 581</u>	<u>-78 458</u>
	10 011 545	9 139 275
Summa eget kapital	<u>46 285 373</u>	<u>45 621 792</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>83 932 575</u>	<u>139 632 685</u>
	83 932 575	139 632 685
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 53 592 645	1 489 175
Leverantörsskulder	304 269	562 727
Skatteskulder	55 232	43 417
Fond för inre underhåll	232 693	232 693
Övriga skulder	Not 16 25 710	17 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 612 581</u>	<u>1 779 077</u>
	55 823 130	4 124 793
Summa skulder	139 755 705	143 757 478
Summa eget kapital och skulder	<u>186 041 078</u>	<u>189 379 270</u>



**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	663 581	-78 458
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 547 023	3 674 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 210 604	3 596 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 367	-334 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-405 133	409 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 832 837	3 672 194
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-437 250	-827 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-437 250	-827 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 596 640	-2 100 679
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 596 640	-2 100 679
Årets kassaflöde	-201 053	744 015
Likvida medel vid årets början	8 095 283	7 351 269
Likvida medel vid årets slut	7 894 231	8 095 283

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringsk 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.

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 har skrivits av med 5% och hissar med 0,5%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	11 725 281	11 756 592
Individuell mätning el	541 396	86 045
Hyror	129 427	38 657
Övriga intäkter	33 471	36 917
Bruttoomsättning	<u>12 429 575</u>	<u>11 918 211</u>
Hysesförluster	-5	-6 609
	12 429 570	11 911 602
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	850 172	812 333
Reparationer	716 175	477 251
El	1 137 907	1 028 724
Uppvärmning	1 216 097	1 258 385
Vatten	780 907	750 178
Sophämtning	387 834	387 185
Fastighetsförsäkring	178 083	161 894
Kabel-TV och bredband	413 513	417 054
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	556 975	537 163
Förvaltningsarvoden	197 660	188 464
Övriga driftkostnader	32 426	56 739
	<u>6 467 749</u>	<u>6 075 370</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	3 480	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	119 709	33 857
Administrationskostnader	57 467	59 815
Extern revision	17 625	17 175
Konsultkostnader	0	10 000
Medlemsavgifter	29 450	29 450
	<u>227 731</u>	<u>150 297</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	226 816	221 500
Revisionsarvode	14 790	13 800
Övriga arvoden	84 315	71 327
Sociala avgifter	62 806	82 253
Övriga personalkostnader	2 211	5 600
	<u>390 938</u>	<u>394 479</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 728	2 129
Ränteintäkter HSB placeringskonto	815	1 092
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 871	9 702
Övriga ränteintäkter	659	1 053
	<u>18 072</u>	<u>13 976</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	941 801	1 316 852
Övriga räntekostnader	130	207
	<u>941 931</u>	<u>1 317 059</u>





HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	199 538 050	198 710 550
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Årets investeringar	326 250	827 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 935 300	210 609 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 816 227	-26 141 234
Årets avskrivningar	-3 547 023	-3 674 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 363 250	-29 816 227
Utgående bokfört värde	177 572 050	180 792 823
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 936 000	249 936 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	486 000	486 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	156 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
Summa taxeringsvärde	406 780 000	406 780 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	111 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 000	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 194	41 199
	41 194	41 199
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	388 776	357 138
Upplupna intäkter	25 043	89 963
	413 819	447 100
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	4 000 000	2 500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 565	1 973
	1 565	1 973



**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24995852	0,50%	19 647 709	101 610
SBAB	24995895	0,50%	34 274 970	177 229
SBAB	25586395	0,44%	19 695 575	97 665
SBAB	26904498	0,44%	32 782 671	904 360
SBAB	27927513	0,82%	31 124 295	835 560
			137 525 218	2 116 424

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 126 943 098

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 83 932 575

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 168 465 000 168 465 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 53 592 645 1 489 175
53 592 645 1 489 175

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld 6 596 0
Källskatt 18 614 14 649
Övriga kortfristiga skulder 500 3 055
25 710 17 704

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 10 986 24 219
Förutbetalda hyror och avgifter 960 831 865 641
Övriga upplupna kostnader 640 764 889 217
1 612 581 1 779 077

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skuld som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Nacka, den

.....
Aurelian Bria

.....
Bettina Ståhl

.....
Hans Tillberg

.....
Janurban Modigh

.....
Jesper Weissglas

.....
Peter Rydell

.....
Ralph Dreilich

.....
Sandra Ivarsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Mikael Widerberg

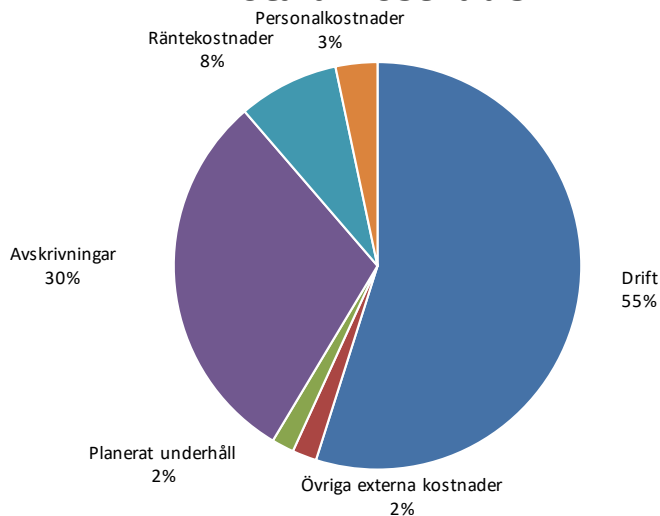
.....
Joakim Häll, BoRevision

Av föreningen vald revisor

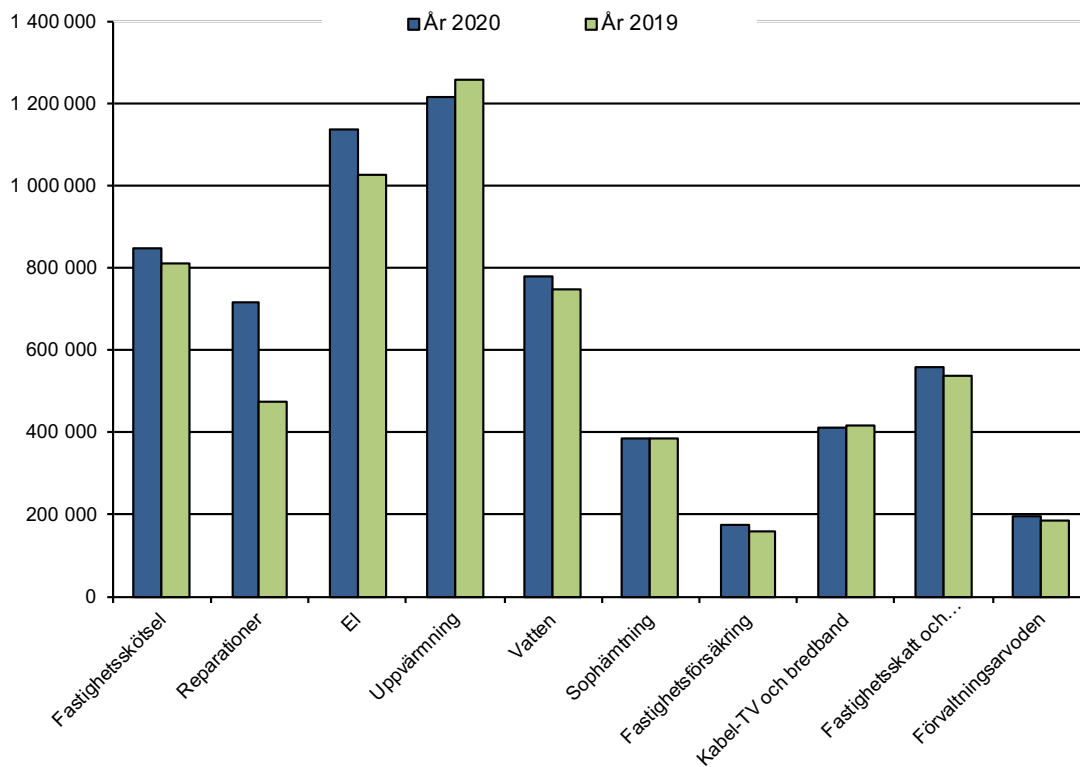
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 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 uppger, 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.

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 / 2021

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor