

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Org.nr: 716419-6573

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Dagordning enligt stadgarnas §17:

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
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. HSB-kod
 - b. P-tillstånd för alla eller ingen
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkomna / Styrelsen

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 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 fastigheter är byggda 1988-1990, värdeår 1990.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar 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.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2021 har underhållet av föreningens fastigheter och mark i huvudsak fokuserats på att åtgärda problem med läckande tak samt test av konstruktion för att kunna åtgärda entréerna och förråden till bostadsrätts-radhusen. Styrelserummet på T2:NB (nedre botten) renoverades för att även kunna nyttjas av medlemmar för möten och enklare samkväm där våra föreningslokaler kan kännas för stora. Styrelsen har även investerat i ett trådlöst nätverk i samtliga föreningslokaler samt utrustning för digital-möten

Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen har valt metod att renovera radhusentréer och förråd och planerar att renovera 10 av totalt 17 under verksamhetsåret 2022. Föreningen planerar vidare att tvätta fasader angripna av svartalger samt löpande byta de entrédörrar till höghusen som inte längre lönar sig att reparera.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Radhusen	Renovering av ett 10-tal förråd och entréer
2022	Alla byggnader	Fasadtvätt
2022	Höghusen	Renovering/byte av entrédörrar

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Alla byggnader	Bytt belysning till LED i trapphus och utomhus
2021	T 21	Renovering radhusentre
2021	T 2	Renoverat styrelserummet
2021	Höghusen	Ny entrédörr till T47
2021	Sopanläggning	Underhåll sopsugsanläggningen
2021	Höghusen	Åtgärdat vattenläckage från taken vid extremväder
2020	Radhusen	Testrenovering av en entré- och förrådsdörr
2020	Alla byggnader	Renovering av dropplister inbyggda i fasaden
2020	Alla byggnader	Komplettering av skalskyddet så att det är komplett med RFID
2019	Alla byggnader	Borttagning av låscylinrar 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

Fortsatt pandemi och restriktioner begränsade till stor del föreningens medlemsmöten. Men styrelsearbetet med hybridmöten där några fanns på plats i styrelserummet och andra via digitala forum är numera ett etablerat effektivt arbetsätt. Stämman blev en mix av olika tekniker. Några deltagare var fysiskt närvarande i föreningslokalen, andra via Zoom eller genom poströstning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar, 29 via poströst och 2 fysiskt i lokalen. 9 medlemmar deltog i lokalen samt 14 via Zoom.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Aurelian Bria
Bettina Ståhl
Hans Tillberg
Janurban Modigh
Jesper Weissglas
Peter Rydell
Ralph Dreilich
Sandra Ivarsson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot, Sekreterare
Ledamot, Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot, Viceordförande
HSB-ledamot

Ansvarsområde

Fastighet
Ekonomi
Avtal

Information
Mark o boende
Ekonomi

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Under perioden från stämman 2021-05-26 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 (till oktober 2021)	Ledamot	Information
Peter Rydell	Ledamot	Mark o boende
Ralph Dreilich	Ledamot, Viceordförande	Ekonomi
Sandra Ivarsson	HSB-ledamot	

Observera att föreningen vid ordinarie föreningsstämman 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 styrelsen då alla är valda på ett år. Jesper Weissglas har under året avflyttat från föreningen och styrelsen har inte valt att göra ett fyllnadsval utan sökt en medlem som utanför styrelsen skall kunna hantera föreningens hemsida och informationsflöde.

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

Firmatecknare

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

Revisorer

Mikael Widerberg	Föreningsvald ordinarie
Anders Brandt	Föreningsvald suppleant
BoRevison	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Eva Jernberg ordförande, Elisabeth Chuck och Tina Danielsson

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-27

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

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 270 (264) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 20 (10) överlåtelser skett.

Medlemsmöten

Om det är något som saknats även 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 knyta kontakter.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	275	278	251	297	286
Belåning, kr/kvm	8 520	8 654	8 880	9 012	9 129
Räntekänslighet, %	12%	12%	12%	12%	12%
Energikostnad, kr/kvm	194	163	186	162	154
Driftskostnad, kr/kvm*	439	412	411	365	372
Årsavgifter, kr/kvm	747	747	749	749	748
Totala intäkter, kr/kvm*	760	749	745	746	746

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Ovriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	12 611	12 430	11 912	11 842	11 842
Resultat efter finansiella poster i tkr	43	664	-78	652	197
Soliditet %	25%	25%	24%	24%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Förklaring av nyckeltal

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 sparande.

Belåning, kr/kvm

Föreningens 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

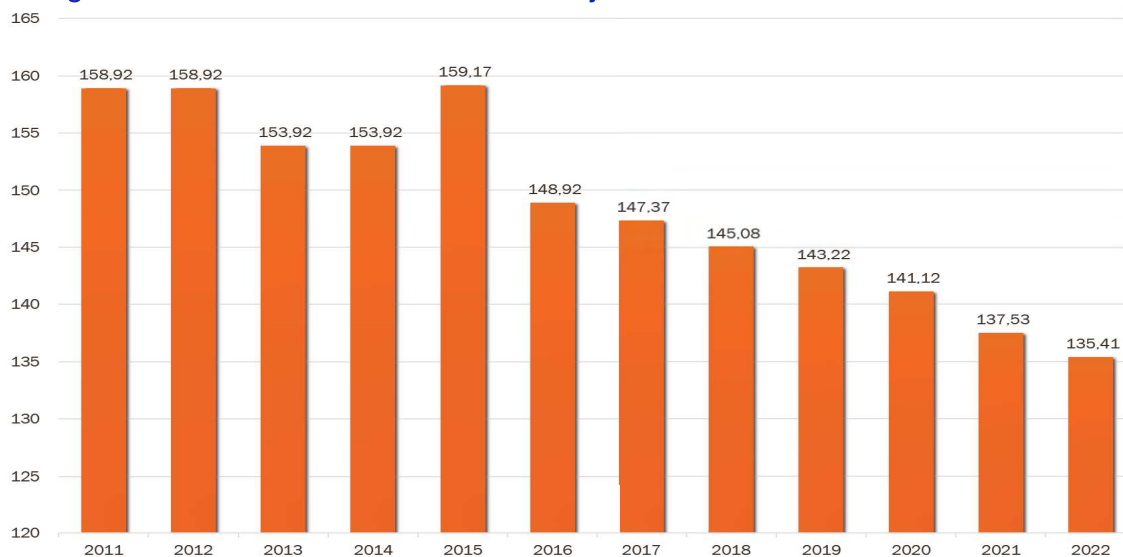
Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Föreningens Ekonomi

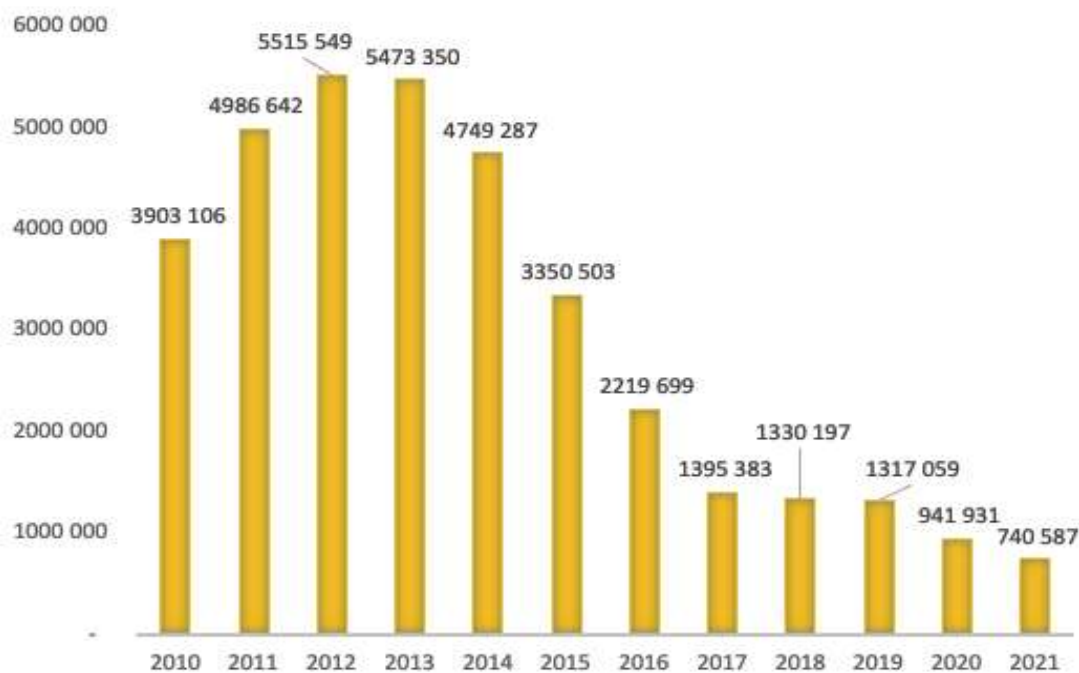
Föreningens ekonomi är god. Vi har en god likviditet och bra räntor på våra lån. Det som varit föreningens akilleshäla, dvs den höga belåningen, har styrelsen drivit ett långsiktigt arbete med att åtgärda.

Se graferna nedan hur föreningen låneskuld utvecklats samt hur våra räntekostnader varit under de senare åren.

Föreningens låneskuld från 2011 - 2022 i miljoner SEK



Föreningens årliga räntekostnader från 2010 - 2021



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		12 610 693
Rörelsekostnader	-	11 854 060
Finansiella poster	-	713 787
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		42 846
Planerat underhåll	+	775 024
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 552 723
Årets sparande		4 370 594
Årets sparande per kvm total yta		275

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	10 894 860	9 347 964	663 581
Reservering till fond 2021			0	0	
Ianspråktagande av fond 2021			-775 024	775 024	
Balanserad i ny räkning				663 581	-663 581
Årets resultat					42 846
Belopp vid årets slut	25 378 968	0	10 119 836	10 786 569	42 846

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 011 545
Årets resultat	42 846
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	775 024
Summa till stämmans förfogande	10 829 415

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 829 415
-------------------------	-------------------

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

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 610 693	12 429 570
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 866 522	-6 467 749
Övriga externa kostnader	Not 3	-200 170	-227 731
Planerat underhåll		-775 024	-208 689
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-459 621	-390 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 552 723	-3 547 023
Summa rörelsekostnader		-11 854 060	-10 842 130
Rörelseresultat		756 633	1 587 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 800	18 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-740 587	-941 931
Summa finansiella poster		-713 787	-923 859
Årets resultat		42 846	663 581

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

174 019 326

177 572 050

Pågående nyanläggningar

Not 8

325 250

111 000

174 344 576

177 683 050

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

174 345 076

177 683 550

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

152 425

8 285

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 167 505

3 891 850

Placeringskonto HSB Stockholm

0

815

Övriga fordringar

Not 10

50 805

41 194

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

424 910

413 819

2 795 646

4 355 963

Kortfristiga placeringar

Not 12

7 000 000

4 000 000

Kassa och bank

Not 13

30 702

1 565

Summa omsättningstillgångar

9 826 347

8 357 528

Summa tillgångar

184 171 424

186 041 078

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond		10 119 836	10 894 860
		35 498 804	36 273 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 786 569	9 347 964
Årets resultat		42 846	663 581
		10 829 415	10 011 545
Summa eget kapital		46 328 219	46 285 373
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 453 175	83 932 575
		29 453 175	83 932 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	105 955 601	53 592 645
Leverantörsskulder		254 972	304 269
Skatteskulder		61 088	55 232
Fond för inre underhåll		232 693	232 693
Övriga skulder	Not 16	25 295	25 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 860 381	1 612 581
		108 390 030	55 823 130
Summa skulder		137 843 205	139 755 705
Summa eget kapital och skulder		184 171 424	186 041 078

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	42 846	663 581
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 552 723	3 547 023
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 595 570	4 210 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 843	27 367
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	203 943	-405 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 634 670	3 832 837
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-214 250	-437 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-214 250	-437 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 116 444	-3 596 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 116 444	-3 596 640
Årets kassaflöde	1 303 976	-201 053
Likvida medel vid årets början	7 894 231	8 095 283
Likvida medel vid årets slut	9 198 207	7 894 231

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 BFAR 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 729 267	11 725 281
Individuell mätning el	553 242	541 396
Hyror	129 054	129 427
Övriga intäkter	199 177	33 471
Bruttoomsättning	12 610 740	12 429 575
 Hyresförluster	 -47	 -5
	12 610 693	12 429 570
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	796 342	850 172
Reparationer	635 858	716 175
El	1 137 812	1 137 907
Uppvärmning	1 566 427	1 216 097
Vatten	927 319	780 907
Sophämtning	364 820	387 834
Fastighetsförsäkring	192 330	178 083
Kabel-TV och bredband	429 853	413 513
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	568 480	556 975
Förvaltningsarvoden	188 120	197 660
Övriga driftkostnader	59 160	32 426
	6 866 522	6 467 749
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	3 480
Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 288	119 709
Administrationskostnader	47 119	57 467
Extern revision	19 875	17 625
Konsultkostnader	5 250	0
Medlemsavgifter	34 638	29 450
	200 170	227 731
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	304 640	226 816
Revisionsarvode	13 980	14 790
Övriga arvoden	57 881	84 315
Sociala avgifter	79 077	62 806
Övriga personalkostnader	4 043	2 211
	459 621	390 938
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 895	1 728
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	815
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 343	14 871
Övriga ränteintäkter	562	659
	26 800	18 072
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	740 504	941 801
Övriga räntekostnader	83	130
	740 587	941 931

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	199 864 300	199 538 050
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Årets investeringar	0	326 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 935 300	210 935 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 363 250	-29 816 227
Årets avskrivningar	-3 552 723	-3 547 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 915 974	-33 363 250
Utgående bokfört värde	174 019 326	177 572 050
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	248 113 000	249 936 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	486 000	486 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	152 100 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
Summa taxeringsvärde	401 057 000	406 780 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	111 000	0
Årets investeringar	214 250	111 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 250	111 000
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	50 805	41 194
	50 805	41 194
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	398 423	388 776
Upplupna intäkter	26 487	25 043
	424 910	413 819
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000
	7 000 000	4 000 000

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	30 702	1 565
	30 702	1 565

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24995852	0,50%	2022-10-11	19 546 091	109 997
SBAB	24995895	0,50%	2022-10-11	34 097 732	191 854
SBAB	25586395	0,44%	2022-03-30	19 597 907	105 723
SBAB	26904498	0,44%	2022-03-30	31 878 311	904 360
SBAB	27927513	0,82%	2024-05-10	30 288 735	835 560
				135 408 776	2 147 494

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 124 671 306

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**29 453 175**

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	105 955 601	53 592 645
	105 955 601	53 592 645

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	5 782	6 596
Källskatt	16 104	18 614
Övriga kortfristiga skulder	3 409	500
	25 295	25 710

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	115	10 986
Förutbetalda hyror och avgifter	959 344	960 831
Övriga upplupna kostnader	900 922	640 764
	1 860 381	1 612 581

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder 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****2021-12-31****2020-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Aurelian Bria.....
Bettina Ståhl.....
Hans Tillberg.....
Janurban Modigh.....
Peter Rydell.....
Ralph Dreilich.....
Sandra Ivarsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

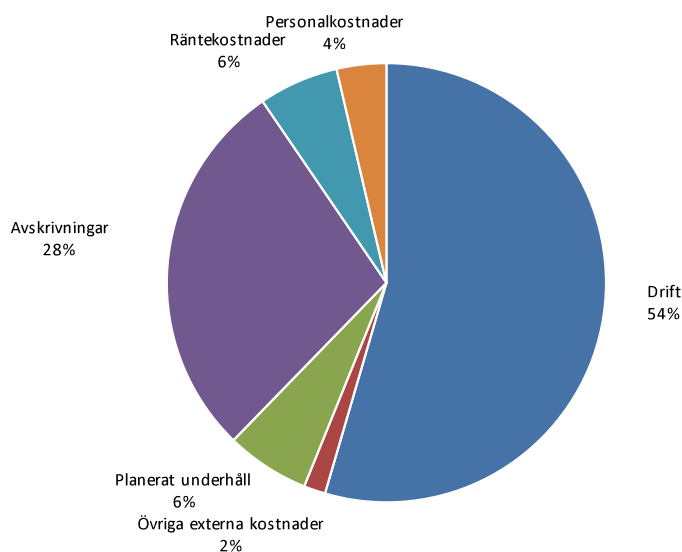
.....
Mikael Widerberg.....
Joakim Häll, BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

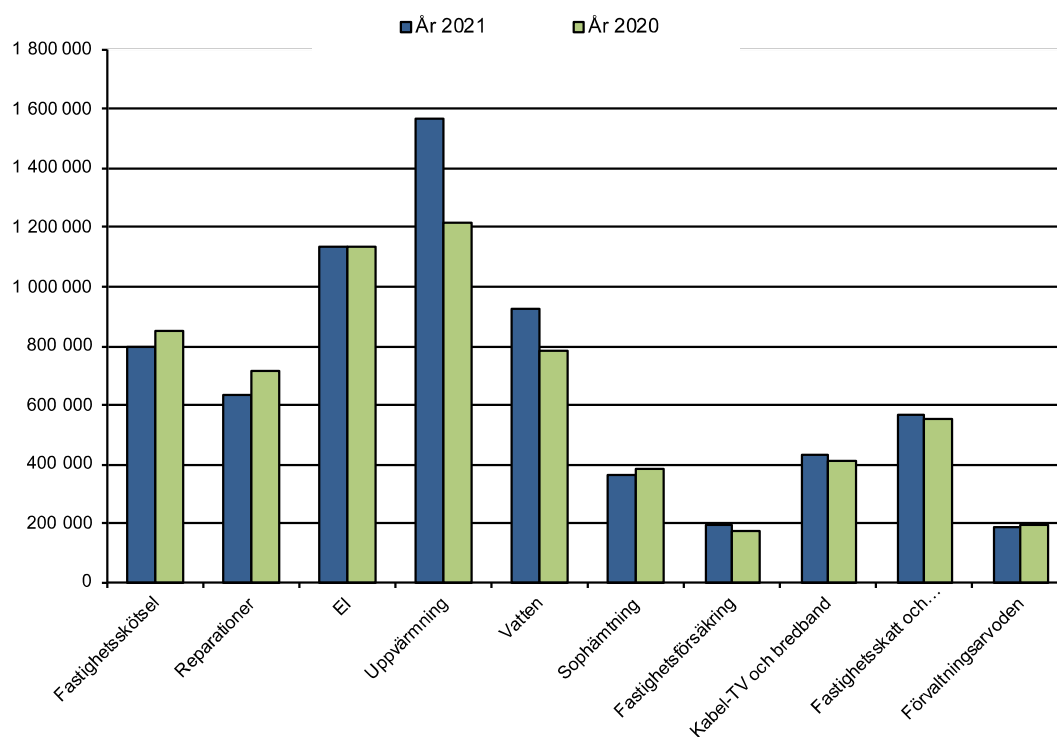
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 2021.

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 2021 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. Revisorernas 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 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.

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 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. Risker 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 2021 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 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. 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Widerberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANURBAN MODIGH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 09:58:43



JESPER WEISSGLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 10:32:23



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 07:43:11



AURELIAN BRIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 12:16:09



RALPH DREILICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 07:48:32



SANDRA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 12:52:21



PETER RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 12:02:30



BETTINA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 16:37:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 07:24:51



MIKAEL WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 08:39:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 07:25:46



MIKAEL WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 08:37:36



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA DEN 31 MAJ 2022 I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING UTTERN, JARLABERG

Den valberedning som utsågs vid 2021 års föreningsstämma bestod av följande personer: Eva Jernberg (ordförande), Elisabeth Chuck och Tina Danielsson.

Tina Danielsson har valt att lämna valberedningen.

Valberedningen har i enlighet med föreningens valberedningsinstruktioner 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.

Valberedningen har under 2022 haft telefonkonferenser varje vecka. Under hösten/vintern 2021 har även två fysiska möten kunnat genomföras trots pågående pandemi.

Valberedningen har:

- 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
- valberedningen har också tagit del av och diskuterat HSB:s information och förslag när det gäller arvoden och principer för ersättningar.

§ 2 Val av stämмоordförande

Valberedningen föreslår Fred Åkesson ombudsman på HSB Stockholm

§ 13 Förslag till arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar

- 1) Valberedningen föreslår en mindre höjning vad gäller styrelsearvoden, innebärande att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma inom sig, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, fördelar 4,5 inkomstbasbelopp IBB (1 IBB år 2022 = 71 000). Förslaget innebär en höjning gentemot föregående år med 3,5 % vilket motiveras med att styrelsen utökats med en ledamot. Föreningen byter samtidigt från Prisbasbelopp till Inkomstbasbelopp vilket är ett bättre basbelopp för arvoden och löner.
- 2) Valberedningen föreslår att föreningsvald revisor för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma oförändrat arvoderas med 21% av ett IBB.

- 3) Valberedningen föreslår att valberedningen oförändrat arvoderas med 35 % av ett IBB att fördela inom sig.
 - 4) Valberedningen föreslår oförändrad arvoderingsnivå när det gäller självförvaltning, vilket innebär 80% av ett prisbasbelopp/160 = 244 kr/timme 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.

§ 16 Antal styrelseledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av nio ledamöter (åtta valda av föreningen och en ledamot utsedd av HSB). Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma oförändrat skall bestå av högst nio ledamöter.

Valberedningens överväganden gällande styrelsen

Valberedningen kan konstatera att antalet inkomna nomineringar från föreningens medlemmar är ytterst få. Endast en medlem har inkommit med förslag.

Vi tolkar detta som att medlemmarna är nöjda med nuvarande styrelseledamöter och deras arbete för föreningen. Valberedningen ser därför ingen anledning att splittra en väl fungerande styrelse, även om till exempel en styrelse med jämnare könsfördelning skulle kunna vara att föredra.

§ 17 Ordförande

Valberedningen föreslår som ordförande **Janurban Modigh** (omval, 1 år).

*Arbetat med IT på Arboga sparbank, Swedbank, Nokia Data, Norsk Data, CRS Datasystem, Cap Gemini, Nordea, Nethouse. 2013 pensionerad jag mig som Senior IT- och Managementkonsult.
Jag är född in i nykterhetsrörelsen, där jag fått min skolning i föreningslivet. Har suttit i styrelsen för bostadsrättsföreningar sedan jag kom till Stockholm 1975. Som pensionär har jag blivit lite av ett styrelseproffs. Har varit med i Utterns styrelse i nästan 10 år, först som HSB-ledamot och de senaste fyra åren som ordförande. Jag är för tillfället också ordförande i Jarlabergs Samfällighetsförening.*

§ 18 Övriga styrelseledamöter

Aurelian Bria (omval, 2 år)

Kom till Sverige 1999 från Rumänien för att jobba med elektronik som gästforskare på KTH och fortsatte sedan som doktorand. Doktorsavhandling inom radiosystemteknik 2009 och efter det jobb på Ericsson inom standardisering av mobila kommunikationsnät. Jag representerar bolaget i flera internationella organisationer som sätter standarder för 4G och 5G.

Är generellt intresserad av teknik och arbetet i styrelsen har lärt mig mycket om styrning av anläggningar för energi, värme och ventilation i stora fastigheter. Tar hand om lätta driftproblem eller gör beställningar till våra leverantörer. Har också ansvar för hantering av fastighetsrelaterade skador och renoveringar inne i lägenheterna. Sitter i styrelsen fr. o. m. 2010.

Ralph Dreilich (omval, 1 år)

Min bakgrund är teknik och ekonomi och till vardags arbetar jag med att hjälpa företag med att analysera och förstå sin verksamhet bättre. I styrelsen använder jag dessa erfarenheter i arbetet med föreningens ekonomi och långsiktiga planering.

Jag har varit ordförande under fyra år och nu sedan fem år tillbaka vice ordförande. Jag är även föreningens ledamot i Samfällighetens styrelse, där jag ansvarar för ekonomin.

Peter Rydell (omval, 2 år)

Har arbetat som entreprenör i byggbranschen mellan 1969 till 1992 med olika anläggnings-, mark-, asfaltbeläggnings-, drift och underhålls- och trädgårdsentreprenader i olika befattningar, såsom arbetsledare, platschef och biträdande arbetschef samt försäljningschef på grus- och makadambolaget Ballast (NCC). Sammantaget blev det tjugo år hos NCC, därutöver har jag varit anställd på Gatu & Väg i tre år som arbetschef.

Från 1993 har jag arbetat som anställd konsult åt dåvarande Banverket och Vägverket (nuvarande Trafikverket) med stora projekt med järnväg, motorleder, trafikplatser, cirkulationsplatser m m. För Trafikverket har jag varit konsult på Södra Länken, Norra Länken och Förbifart Stockholm.

Efter min pensionering 2012 har jag varit aktiv till 2017 som konsult åt Trafikverket.

Jag sitter i styrelsen i Långgarns Samfällighetsförening och Långgarn-Östnora Marina Ideella Förening. I brf Utterns styrelse har jag suttit ca 10 år.

Bettina Ståhl (omval, 2 år)

Utbildad redovisningsekonom vid Företagsekonomiska Institutet 1989–1990. Jobbat som redovisningsekonom/redovisningsansvarig vid Exportrådets Pariskontor, Exportrådet Stockholm, Nordens Välfärdscenter och Acando Consulting. Nuvarande arbetsplats är FMV.

Suttit i Utterns styrelse som ekonom 2014–2015 samt 2019–2022.

Bott i Jarlaberg sedan 2011.

Hans Tillberg (omval, 1 år)

Professionellt arbetade jag i flera år som ansvarig för persondatoravtal i "tredje blocket" i svensk detaljhandel (idag Axfood).

Erfarenheter från bostadsrättsvärlden: Styrelseordförande i sammanlagt 8 år.

I dagsläget styrelseledamot i (förutom Uttern): HSB Distrikt Nacka-Värmdö, Jarlabergs Samfällighetsförening, HSB Brf Capitolium, HSB Brf Minken, HSB Brf Skvaltán, HSB Brf Tinget.

Magnus Flyg (Fyllnadsval, 1 år för Jesper)

Magnus är 50 år och bor med Olga och tre barn i T.27 sedan 2010 samt Jarlabergsbo sedan 1994.

Min bakgrund är en lång internationell karriär inom telekom så jag kan bidra med kunskaper i förvaltning, upphandling, projektarbeten, kontakter med leverantörer etc. Jag vill hjälpa styrelsen med bl.a. informationsarbetet, administration av våra tekniska system samt fastighetsfrågor och brandskydd. Jag har tidigare erfarenhet från styrelsearbete i Brf Uttern under fyra år, samt sitter även i styrelsen för Boo SK Konståkning.

Fem korta fakta om mig: Drivs av att lära mig något nytt varje dag, analytisk problemlösare, tränar vår hund Mickan (en jaktgolden) i sök, är scoutledare i Saltsjö-Boo, livräddare vid hjärtstopp.

Christopher Petterson (Nyval, 1 år)

Är 39 år

Arbetar sen 2002 på Scania, nuvarande roll Business IT Analyst.

Flyttar in i brf Uttern i juni 2022

Haft bostadsrätt på Telefon plan samt i Nacka strand.

Har suttit i båda föreningarnas styrelse i olika roller, bl.a. som suppleant och ordförande.

§ 20 Antal revisorer

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

Valberedningen föreslår oförändrat antal jämfört med föregående år, d.v.s. två revisorer (varav 1 utses av HSB) samt en suppleant, samtliga med mandattid fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 21 Val av revisorer

Valberedningens förslag till revisor vald av föreningsstämman är **Mikael Widerberg** (omval, till nästa ordinarie föreningsstämma).

Är 45 år och bosatt med min familj i Jarlaberg sedan 2003, först på Landåvägen och sedan 2009 på Trillans väg. Jag är i grunden Internationell Marknadsekonom och Civilekonom och har sedan 2003 jobbat i försäkringsbranschen och jobbat med allt från Brott- och VD/styrelseförsäkring,

Aviationförsäkring, Entreprenadansvar, Motor och Transport på ERV, NCC och AIG. Sedan 3 år tillbaka jobbar jag som underwriter för entreprenadförsäkring globalt för nordiska kunder på Zurich Insurance.

Under tre års tid satt jag med i styrelsen i ekonomifunktionen och har sedan ett antal år tillbaka fungerat som Utterns internrevisor. Jag rekommenderar starkt alla som har tid och kan engagera sig i bostadsrättsföreningen då det finns massor att lära och jobba med.

Valberedningens förslag till revisorssuppleant är **Anders Brandt** (omval, till nästa ordinarie föreningsstämma).

Under många år arbetat som administrativ chef på Storstockholms intagningsnämnd för gymnasieskolan (nedlagd 1993). Från 1993 till 2010 har jag arbetat med ekonomisystemet Raindance (f.d. Prosit) vid olika enheter inom landstinget, först som projektledare vid en av förvaltningarna när systemet infördes, sedan som systemförvaltare och slutligen som internkonsult.

Efter pensioneringen 2010 har jag jobbat som konsult på deltid vad gäller Raindance, dels på Karolinska Universitetssjukhuset (fortfarande), dels på Stiftelsen Sora Sköndal.

Aktuella föreningsuppdrag: Kassör i Konstföreningen inom Region Stockholm samt i Visions pensionärssektion 91.

Flyttade till Jarlaberg 2001.

§ 22 Antal Valberedning

Valberedningen skall enligt föreningens stadgar bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Mandatperioden är till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningens förslag till ny valberedning är:

Att valberedningen skall bestå av högst tre ledamöter.

§ 23 val av valberedning

Elisabeth Chuck, omval, till nästa ordinarie föreningsstämma (ansvarig för uthyrning av föreningens lokaler).

Anna Enberg, nyval till nästa ordinarie föreningsstämma (ansvarig för uthyrning av föreningens lokaler).

...

**HSBs kod för bostadsrättsföreningar skyddar alla medlemmar,
försvarar för styrelsemedlemmar att agerar i självintresse, m.m.**

Förra året skickade jag två motioner till årsmötet i maj 2021. Styrelsen manipulerade poströstningsblanketten som skickades ut till medlemmar innan årsmötet. Om medlem röstade JA så röstade medlem för styrelsens förslag att rösta NEJ på motionerna. Om medlem röstade NEJ så röstade medlem NEJ till motionerna. Alltså betydde både JA och NEJ en röst MOT motionerna.

Jag protesterade innan årsmötet till styrelsen som trots det inte avbröt röstfusk. Alltså blev röstningsresultatet 100% MOT mina motioner eftersom det inte gick att rösta FÖR. Mina motioner fick inte ens en FÖR röst från mig som resultat av styrelsens röstfusk.

Samtliga styrelsemedlemmar befann sig i en jävsituation vis-a-vis båda mina motioner. De styrelsemedlemmar som medverkade till ovanstående röstningsfusk agerade i självintresse och förtjänar inte medlemmars förtroende. Varken förra året eller i år. Tyvärr har vi medlemmar de senaste åren haft en Valberedning som inte bereder några val. Istället har tidigare Valberedningar nonchalerat medlemmars input och föreslagit exakt samma styrelse som året innan utan några valmöjligheter för medlemmar.

Vi kan inte ha en styrelse som stjälar från medlemmarna deras rättighet att få sina röster räknade. Vi kan ej heller ha en Valberedning som år efter år reducerar sitt uppdrag till formalia och inte bereder några val.

Det finns två saker i HSBs kod för bostadsrättsföreningar ("koden") som är av särskilt intresse för oss medlemmar i Brf HSB Uttern.

<https://www.hsb.se/profilmanual/for-brf/hsb-kod-for-bostadsrattsforening/>

Ett, varje bostadsrättsförenings styrelse har ett ansvar att utreda klagomål. HSB Utterns styrelse har valt bort det ansvaret när det kommer till klagomål i vilka styrelsemedlemmar har ett särintresse. Alla nuvarande styrelsemedlemmar som bor i

föreningen har bostäder på marknivå. Flera av dem använder intilliggande mark på otillåtet sätt. Detta på bekostnad av oss andra i föreningen.

Från “koden” sektion 3.6.3

Styrelsen ska så snart det är möjligt bekräfta skrivelser från medlemmarna och besvara dem skriftligen inom en vecka efter att de har behandlats på styrelsemötet.

Om vi antar “koden” kan inte styrelsen fortsätta nonchalera klagomål i vilka styrelsemedlemmar har ett särintresse.

Två, styrelsens sammansättning de senaste åren har inte representerat mångfaldet bland oss boende, inklusive men inte begränsat till att alla medlemmar i styrelsen som bor i föreningen har bostadsrätter på marknivå. Plus, styrelsen har haft en mycket hög medianålder och extremt ojämn könsfördelning.

Från “koden” sektion 3.1.1

Styrelsen ska vara mångsidig vad gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder och bakgrund och ha en jämn könsfördelning.

Förslag till årsstämman

Vi medlemmar har rätt till en styrelse som alltid handlar i allas intresse och aldrig i eget särintresse. Tyvärr har vi de senaste åren inte haft en sådan styrelse. Därför föreslår jag att Årsstämman 2022 röstar **JA/FÖR** eller **NEJ/MOT** till följande.

Medlems röst **JA** betyder **FÖR** följande: Att årsstämman ska anta HSBs kod för bostadsrättsföreningar.

Medlems röst **NEJ** betyder **MOT** ovanstående, dvs följande: Att årsstämman inte ska anta HSBs kod för bostadsrättsföreningar. ###

Alla eller ingen får p-tillstånd för olovlig, trafikfarlig, diskriminerande parkeringsplats utanför Trillans väg 2 nb, enligt likhetsprincipen

Förra året skickade jag två motioner till årsmötet i maj 2021. Styrelsen manipulerade poströstningsblanketten som skickades ut till medlemmar innan årsmötet. Om medlem röstade JA så röstade medlem för styrelsens förslag att rösta NEJ på motionerna. Om medlem röstade NEJ så röstade medlem NEJ till motionerna. Alltså betydde både JA och NEJ en röst MOT motionerna.

Jag protesterade innan årsmötet till styrelsen som trots det inte avbröt röstfusket. Alltså blev röstningsresultatet 100% MOT mina motioner eftersom det inte gick att rösta FÖR. Mina motioner fick inte ens en FÖR röst från mig som resultat av styrelsens röstfusk.

Samtliga styrelsemedlemmar befann sig i en jävsituation vis-a-vis båda mina motioner. De styrelsemedlemmar som medverkade till ovanstående röstningsfusk agerade i självintresse och förtjänar inte medlemmars förtroende. Varken förra året eller i år. Tyvärr har vi medlemmar de senaste åren sett en Valberedning som inte bereder några val. Istället har tidigare Valberedningar nonchalerat medlemmars input och föreslagit exakt samma styrelse som året innan utan några valmöjligheter för medlemmar.

Vi kan inte ha en styrelse som stjälar från oss medlemmar vår rättighet att få våra röster räknade. Vi kan ej heller ha en Valberedning som år efter år reducerar sitt uppdrag till formalia och inte förbereder några val.

VÄND / FORTSÄTTER PÅ SID 2

Förslag till årsstämman

Vi medlemmar har rätt till att den grundläggande **likhetsprincipen** följs. Därför föreslår jag att Årsstämman 2022 röstar **JA/FÖR** eller **NEJ/MOT** till följande.

Medlems röst **JA** betyder **FÖR** följande enligt likhetsprincipen.

- Att skylten “P-tillstånd erfordras” vid nuvarande olovliga, trafikfarliga, diskriminerande parkeringsplats vid Trillans väg 2, nb, behålls tills vidare.
- Att alla styrelsemedlemmar, oavsett om de är medlemmar i bostadsrättsföreningen eller ej, likväl samtliga medlemmar i Brf HSB Uttern, tilldelas identiska parkeringstillstånd för olovliga, trafikfarliga, diskriminerande parkeringsplats vid Trillans väg 2, nb.
- Att styrelsen utfärdar identiska parkeringstillstånd till samtliga styrelsemedlemmar samt medlemmar i HSB Uttern senast fem arbetsdagar efter årsstämmans beslut.

Medlems röst **NEJ** betyder **MOT** ovanstående enligt likhetsprincipen, dvs följande.

- Att skylten “P-tillstånd erfordras” vid nuvarande olovliga, trafikfarliga, diskriminerande parkeringsplats vid Trillans väg 2, nb, tas bort inom fem arbetsdagar från och med årsstämmans beslut.
- Att ingen styrelsemedlem eller medlem i HSB Uttern tilldelas parkeringstillstånd för gångvägen till styrelselokalen på Trillans väg 2, nb.
- Att styrelsen kallar tillbaka existerande parkeringstillstånd, inklusive det som styrelsen utfärdat till styrelsens externa ordförande, inom fem arbetsdagar efter årsstämmans beslut.

####

Styrelsens svar på ärenden från medlemmar till föreningsstämman 2022 (motioner).

På förekommen anledning vill styrelsen först informera om att när man skickar in ett ärende (motion) till stämman så är det viktigt att det finns ett tydligt yrkande om vad som stämman skall ta ställning till. Vidare så är det viktigt att man håller en god ton i sin text. Att anklaga styrelsen, valberedningen eller andra medlemmar för en det ena eller det andra är inget trevligt och medför att motionären själv sätter sig i dålig dager.

I de två inkomna ärendena så uppfattar styrelsen att motionären tror att föreningen skall genomföra årets stämma som en poströststämma vilket inte är fallet.

Styrelsen svar på motion nr 1 "HSB Kod".

HSBs kod för bostadsrättsföreningar skyddar alla medlemmar; försvårar för styrelsemedlemmar att agerar i självintresse, m.m. inlämnad av Patrik Nylund.

I denna motion vill motionären att stämman ska besluta att anta "HSB koden", vilket motionären även hade ett ärende om föregående års föreningsstämma.

Styrelsen i brf Uttern är vana att arbeta efter ISO 9001 som kvalitetssystem och är av uppfattningen att HSB-koden är ett slag i luften då den säger: "följ eller förklara". Dvs man behöver inte följa den utan bara ge en förklaring om man väljer att frånga koden eller förfara på annat sätt. Till dessa principer finns också vägledande kommentarer. Kommentarererna är inte regler, utan är till för att belysa principerna och ge uttryck för det synsätt som ligger till grund för den aktuella principen.

Styrelsen i Brf Uttern har alltid medlemmarnas bästa för ögonen. Vi följer våra stadgar (som är HSB normalstadgar 2011 version 5), vi följer lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Styrelsen består dessutom för tillfället av tre ledamöter som också har uppdrag som HSB ledamot i andra föreningar.

Av ovan angivna skäl så tycker styrelsen att det räcker med befintliga styrdokument för Brf Uttern och yrkar därför **avslag av hela motionen**.

Styrelsens svar på motion 2. "P-tillstånd för alla eller ingen".

Alla eller ingen får p-tillstånd för olovlig, trafikfarlig, diskriminerande parkeringsplats utanför Trillans väg 2 nb, enligt likhetsprincipen

När det gäller detta ärende så hade motionären en dylik motion föregående års föreningsstämma. I år med något ändrad inriktning.

Den parkeringsplats som finns på vägen bakom Trillans väg 2 och som kräver speciellt p-tillstånd har funnits sen föreningen bildades och har tidigare utnyttjats av de hyresgäster som hyrt lokalen. I dagsläget är det en p-plats för tillfälliga entreprenörer som föreningen anlitar samt för föreningens externa ordförande som använder den några tillfällen i månaden då han arbetar för brf Uttern och Jarlabergs Samfällighetsförening. Parkeringsplatsen fyller en funktion som gynnar föreningen. Likabehandlingsprincipen är uppfylld då inga medlemmar har tillgång till p-platsen

Styrelsens yrkande är därför i år såsom förra året **att hela motionen skall avslås**.