



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6573 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens senaste stadgar antogs 2018-02-13 och registrerades på bolagsverket 2022-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 369:2	1986-06-23	1990
Sicklaön 369:3	1986-06-23	1990
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15704
2	lokaler (hyresrätt)	65
Totalt 197 objekt		15769

Av dessa lägenheter ägs 6 st av Nacka kommun vilka är och brukas som två lokaler för dagis/fitidslokal

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 2 rok, 73 st 3 rok, 43 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	15%	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartersmark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janurban Modigh	Ordförande	2018-06-19	
Peter Rydell	Ledamot	2010-06-22	
Hans Tillberg	Ledamot	2003-07-15	
Bettina Ståhl	Ledamot	2019-05-15	
Jesper Weissglas	Ledamot	2018-06-19	2022-06-07
Ralph Dreilich	Ledamot	2016-05-23	
Magnus Flyg	Ledamot	2022-06-07	
Aurelian Bria	Ledamot	2010-06-22	
Christopher Petersson	Ledamot	2022-06-07	
Suzanne Skoog Förster	HSB-Ledamot	2022-06-07	

OBS! 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. Janurban väljs på ett år i taget.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ralph Dreilich, Hans Tillberg, Magnus Flyg, Christopher Petersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Rydell, Janurban Modigh, Hans Tillberg, Bettina Ståhl, Ralph Dreilich, Aurelian Bria.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Widerberg vald av föreningen, Anders Brandt som revisorsuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elisabeth Chuck ordförande samt Anna Enberg och Mikael Boklund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 - Radhus förråd o entréer, renovering, 90% klart på gård 8

2022 - Målning av gårdshusen

2022 - Reparation av tak och hänggränna entre Gårdshus gård 9
2022 - Radon mätning
2022 - Renovering entrétak Trillans väg 6
2022 - Målning av undertak Trillans väg 1 till 11.
2022 - OVK förskolan

2021 - alla byggnader - bytt belysning till LED i trpphus och utomhus
2021 - T 21 - Renovering radhusentré
2021 - T 2 - Renoverat styrelserummet
2021 - Höghusen - Ny entrédörr till T47
2021 - Sopsanläggning - Underhåll sopsugsanläggningen
2021 - Höghusen - Åtgärdat vattenläckage från taken vid extremväder

2020 - Radhusen - Testrenovering av en entré- och förrådsdörr
2020 - Alla byggnader. - Renovering av dropplistor inbyggda i fasaden
2020 - Alla byggnader. - Komplettering av skalskyddet så att det är komplett med RFID-läsare

2019. - Alla byggnader - Borttagning av låscylindrar 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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023 - Forstätt renovering av föråd och entréer gård 8 och Gråd 9

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 272.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	275	278	251	297
Skuldsättning, kr/kvm	8 385	8 520	8 654	8 880	9 012
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	199	194	163	186	162
Driftskostnad, kr/kvm	467	439	412	411	365
Årsavgifter, kr/kvm	749	747	747	749	749
Totala intäkter, kr/kvm	749	760	749	745	746
Nettoomsättning, tkr	12 969	12 611	12 430	11 912	11 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 258	43	664	-78	652
Soliditet, %	25	25	25	24	24

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 378 968	0	0	25 378 968
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 119 836	0	-722 339	9 397 497
S:a bundet eget kapital, kr	35 498 804	0	-722 339	34 776 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 786 569	42 846	722 339	11 551 755
Årets resultat, kr	42 846	-42 846	-1 257 644	-1 257 644
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 829 415	0	-535 305	10 294 111
S:a eget kapital, kr	46 328 219	0	-1 257 644	45 070 576

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 722 339 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 829 415
Årets resultat, kr	-1 257 644
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	722 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 294 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 294 110

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Org.nr: 716419-6573

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 969 264	12 610 693
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 819 568	-6 866 522
Övriga externa kostnader	Not 3	-144 763	-200 170
Planerat underhåll		-722 339	-775 024
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-572 059	-459 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 552 723	-3 552 723
Summa rörelsekostnader		-12 811 452	-11 854 060
Rörelseresultat		157 812	756 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 397	26 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 461 853	-740 587
Summa finansiella poster		-1 415 456	-713 787
Årets resultat		-1 257 644	42 846

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	170 466 603	174 019 326
Pågående nyanläggningar	Not 8	2 238 052	325 250
		<u>172 704 655</u>	<u>174 344 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>172 705 155</u>	<u>174 345 076</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 896	152 425
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 380 579	2 167 505
Placeringskonto HSB Stockholm		1 415	0
Övriga fordringar	Not 10	50 897	50 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 062 913	424 910
		<u>2 501 701</u>	<u>2 795 646</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 13	65 185	30 702
Summa omsättningstillgångar		<u>8 566 886</u>	<u>9 826 347</u>
Summa tillgångar		<u>181 272 041</u>	<u>184 171 424</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond		9 397 497	10 119 836
		<u>34 776 465</u>	<u>35 498 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 551 755	10 786 569
Årets resultat		-1 257 644	42 846
		<u>10 294 111</u>	<u>10 829 415</u>
Summa eget kapital		<u>45 070 575</u>	<u>46 328 219</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 617 615	29 453 175
		<u>28 617 615</u>	<u>29 453 175</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	104 643 655	105 955 601
Leverantörsskulder		432 516	254 972
Skatteskulder		33 702	61 088
Fond för inre underhåll		232 693	232 693
Övriga skulder	Not 16	22 970	25 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 218 315	1 860 381
		<u>107 583 851</u>	<u>108 390 030</u>
Summa skulder		136 201 466	137 843 205
Summa eget kapital och skulder		<u>181 272 041</u>	<u>184 171 424</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 257 644	42 846
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 552 723	3 552 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 295 080	3 595 570
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-491 566	-164 843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	505 767	203 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 309 281	3 634 670
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 912 802	-214 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 912 802	-214 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 147 506	-2 116 444
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 147 506	-2 116 444
Årets kassaflöde	-1 751 027	1 303 976
Likvida medel vid årets början	9 198 207	7 894 231
Likvida medel vid årets slut	7 447 180	9 198 207

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

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.

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 1 519 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 758 392	11 729 267
Individuell mätning el	1 107 529	553 242
Hyror	111 153	129 054
Övriga intäkter	39 495	199 177
Bruttoomsättning	13 016 569	12 610 740
Avgifts- och hyresbortfall	-47 305	0
Hyresförluster	0	-47
	12 969 264	12 610 693
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	825 083	796 342
Reparationer	920 002	635 858
El	1 681 732	1 137 812
Uppvärmning	1 574 747	1 566 427
Vatten	1 011 834	927 319
Sophämtning	344 677	364 820
Fastighetsförsäkring	201 947	192 330
Kabel-TV och bredband	429 916	429 853
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	590 850	568 480
Förvaltningsarvoden	192 077	188 120
Övriga driftkostnader	46 703	59 160
	7 819 568	6 866 522
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 795	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 730	93 288
Administrationskostnader	33 911	47 119
Extern revision	19 375	19 875
Konsultkostnader	0	5 250
Medlemsavgifter	32 102	34 638
	141 913	200 170
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	319 500	300 673
Revisionsarvode	15 750	13 980
Övriga arvoden	116 123	61 848
Sociala avgifter	115 429	79 077
Övriga personalkostnader	5 257	4 043
	572 059	459 621
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	875	1 895
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 415	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	43 546	24 343
Övriga ränteintäkter	561	562
	46 397	26 800
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 461 391	740 504
Övriga räntekostnader	462	83
	1 461 853	740 587

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	199 864 300	199 864 300
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 935 300	210 935 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 915 974	-33 363 250
Årets avskrivningar	-3 552 723	-3 552 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 468 697	-36 915 974
Utgående bokfört värde	170 466 603	174 019 326
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	250 113 000	248 113 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	486 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 100 000	152 100 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	460 000	358 000
Summa taxeringsvärde	400 907 000	401 057 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	325 250	111 000
Årets investeringar	1 912 802	214 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 238 052	325 250
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	50 897	50 805
	50 897	50 805
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	418 612	398 423
Upplupna intäkter	644 301	26 487
	1 062 913	424 910
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	6 000 000	7 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	65 185	30 702			
		65 185	30 702			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	24995852	2,58%	2023-10-11	19 436 087	119 073
	SBAB	24995895	2,58%	2023-10-11	33 905 878	207 672
	SBAB	25586395	2,51%	2023-03-30	19 492 179	114 443
	SBAB	26904498	2,51%	2023-03-30	30 973 951	904 360
	SBAB	27927513	0,82%	2024-05-10	29 453 173	835 560
					133 261 268	2 181 108
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					122 355 728
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 617 615
	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				104 643 655	105 955 601
					104 643 655	105 955 601
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				11 493	5 782
	Källskatt				11 477	16 104
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 409
					22 970	25 295
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				5 330	115
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 117 779	959 344
	Övriga upplupna kostnader				1 095 206	900 922
					2 218 315	1 860 381

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Aurelian Bria

.....
Bettina Ståhl

.....
Christopher Petersson

.....
Hans Tillberg

.....
Janurban Modigh

.....
Magnus Flyg

.....
Peter Rydell

.....
Ralph Dreilich

.....
Suzanne Skoog Förster

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Mikael Widerberg

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka, org.nr. 716419-6578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Widerberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-24 kl. 12:48:47



MAGNUS FLYG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:24:32



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:13:01



AURELIAN BRIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:05:20



RALPH DREILICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 00:43:39



CHRISTOPHER PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:15:01



PETER RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:12:12



BETTINA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:11:12



SUZANNE SKOOG FÖRSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:22:53



MIKAEL WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:35:54



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:05:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:02:04



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:06:38



HSB – där möjligheterna bor