



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6573 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 stadgar registrerades senast 2023-11-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 704
2	Uthyrningsrum	50
1	Styrelserum	65
2	Gemensamhetslokaler / Festlokaler	180
<b>Totalt 200 objekt</b>		<b>15 999</b>

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	1 453/ 10 003	Parkeringsanläggningar, Laddinfrastruktur, Belysning, Sopsug, Centralantenn (kabel tv anläggning), kvartersmark med utrustning för grov och återvinningsopor.

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Drandafile Rrecaj	Ordförande	2024-05-16	
Anders Brandt	Ledamot	2025-05-30	
Peter Rydell	Ledamot	2010-06-22	
Hans Tillberg	Ledamot	2003-07-15	
Suzanne Skoog Förster	Ledamot	2023-03-15	
Bettina Ståhl	Ledamot	2019-05-15	2025-05-30
Magnus Flyg	Ledamot	2022-06-07	
Aurelian Bria	Ledamot	2010-06-22	
Christopher Sköld	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå eller väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christopher Sköld (fd Petersson), Peter Rydell, Hans Tillberg och Aurelian Bria. Magnus Flyg och Anders Brandt har mandat tom 2027.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Brandt, Peter Rydell, Aurelian Bria och Drandafile Rrecaj.

Revisorer har varit: Mikael Widerberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Chuck (sammankallande), Anna Enberg och Mikael Boklund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under 2025 höjts med 10%. Den 1:a januari 2026 höjs avgiften med 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen reviderades senast under 2025.

Underhållsplanen avser åren 2025-2074 och enligt den är genomsnittligt underhållsbehov 256 kr per m<sup>2</sup> och år.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har slutat att reservera pengar till föreningens underhållsfond i enlighet med nya stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

### Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Stockholm för ekonomisk förvaltning, lägenhetsadministration, förvaltning av föreningens lån samt trädgårdsskötsel. Nacka Dift & skötsel anlitas för fastighetsskötsel. För att städa våra gemensamma utrymmen anlitas Tarjas städ. Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el hanteras av Infometric och el köper vi av Boo Energi. Hissunderhåll sköts av Trygga Hiss. Föreningen har avtal med Bostadsförvaltning Sv AB avseende upprättande och uppdatering av underhållsplan.

### Ekonomi / Årsavgifter

År 2025 redovisar föreningen ett negativt resultat om knappt 1,6 miljoner kronor, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Resultatet är fortsatt påverkat av höga räntekostnader, men utvecklingen under året visar på en stabilisering jämfört med 2024 då kostnadsökningarna var kraftigare.

De genomförda avgiftshöjningarna har bidragit till ökade intäkter och stärkt föreningens löpande ekonomi. Trots detta är kostnadsnivån fortsatt hög, vilket innebär att intäktsökningen ännu inte fullt ut kompenserar för de ökade utgifterna. Sparandet har förbättrats och uppgår till 187 kr/kvm, men bedöms fortsatt behöva stärkas för att möta föreningens långsiktiga underhållsbehov. Under året har även en extra amortering om 1 miljon kronor genomförts.

Årsavgiften höjdes med 10 % från och med den 1 januari 2025. Styrelsen har även beslutat om en ytterligare höjning om 8 % från och med den 1 januari 2026. Åtgärderna syftar till att stärka föreningens ekonomiska stabilitet och skapa förutsättningar för framtida underhåll och investeringar.

Sammanfattningsvis visar 2025 på en stabiliserad och förbättrad ekonomisk utveckling jämfört med föregående år, även om föreningens ekonomi fortsatt är ansträngd.

### Medlemsaktiviteter

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört flera aktiviteter i syfte att stärka gemenskapen och engagemanget bland föreningens medlemmar:

- **Vårfixardag:** Gemensam städdag med fokus på vårstädning och underhåll av föreningens gemensamma utrymmen.
- **Engagemang i solpanelsprojekt:** Intresserade medlemmar har givits möjlighet att bidra med kompetens i det fortsatta arbetet med projektet.
- **Vårmingel:** Trivselgruppen bjöd in till vårmingel i gårdshuset, där medlemmar fick möjlighet att träffas och umgås i en trivsam miljö.
- **Plantering av sommarblommor:** Trädgårdsgruppen har organiserat plantering av växter vid entréer och på gårdar, där medlemmar bjöds in att delta.
- **Mingel med ärtsoppa och punsch:** Trivselgruppen har arrangerat ett uppskattat mingel med möjlighet till social samvaro.
- **Höstfixardag:** Gemensam aktivitet med fokus på förberedelser inför vintersäsongen.
- **Informationsbrev:** Utskick under året för att hålla medlemmarna informerade om föreningens verksamhet och aktuella frågor.
- **Adventsmingel:** Sammankomst med både socialt inslag och information om föreningens ekonomi och framtida planer.

Samtliga arrangemang har varit välbesökta och uppskattade av medlemmarna, vilket visar på ett stort engagemang och intresse inom föreningen.

Valberedningen har också arbetat aktivt med att välkomna nya medlemmar, vilket bidrar till en inkluderande och trivsam atmosfär.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning. Vid andrahandsupplåtelse

debiteras en avgift om 10 % av gällande prisbasbeloppet per år. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta.

### Jarlabergs Samfällighetsförening

Brf Uttern är en av sju delägande bostadsrättsföreningar i Jarlabergs samfällighetsförening. Samfälligheten ansvarar för förvaltning av områdets gemensamma anläggningar, innefattande bland annat parkeringsanläggningar, vatten- och avloppssystem, fjärrvärmeanslutning samt sopsugsanläggning, liksom drift och underhåll av vägnät och övrig gemensam infrastruktur inom området.

Förvaltningen sker genom upphandlade externa entreprenörer.

### Föreningsverksamhet

För att hålla sig informerad om föreningens aktiviteter rekommenderas medlemmarna att besöka vår hemsida, brf-uttern.se, samt Mitt HSB. På hemsidan kan medlemmar enkelt registrera sin e-postadress för att ta emot nyhetsbrev, vilket innebär att man får mejl när styrelsen har viktig information att dela. Genom att ange sitt mobilnummer kan man även få SMS-aviseringar vid akuta händelser. På Mitt HSB finns värdefull information om medlemskap, dokument som styrelsen publicerar, samt en mängd upplysningar om HSB och vad medlemskapet innebär.

Hemsidan fungerar som styrelsens officiella informationskanal, och det finns även en Facebook-sida som administreras av medlemmar i föreningen för att främja kommunikationen.

Styrelsen har aktivt arbetat för att skapa medlemsstyrda grupper som syftar till att utveckla föreningen. Dessa grupper inkluderar:

- Trädgårdsgruppen
- Trivselgruppen - Extended Living Room
- Skyddsrumgruppen

Det är glädjande att engagemanget bland medlemmarna har ökat under 2025, vilket bidrar till en mer levande och aktiv förening.

### Sedan 2014 har följande större åtgärder genomförts:

2025 - Ny cyckelparkering har byggts på gård 9  
2025 - Grusning av gångväg/brandväg har utförts i anslutning till gård 9  
2025 - Avtal för installation av solpanel på T36-40 och Gårdslokal Gård 9 (i mars 2026)  
2025 - Uppgradering av nödtelefon i hiss till 4G  
2025 - Renovering av två balkonger utan tak (T6 och T49)  
2025 - Avloppspolning i alla lgh och föreningslokaler  
2025 - Renovering av trapphus T40  
2025 - Behandling av golv i trapphus T4  
2025 - Nya postboxar  
2025 - Ny Underhållsplan för nästa 50 år  
2025 - Målning av radhus dörrar  
2025 - Målning av fasad på T8-10 och T43-45  
2025 - Höghusen - Byte av entreportar i T4 och T40

2024 - Ny portautomatik till Gårdslokal på gård 8  
2024 - Radhus - takrengöring och behandling med Grön-Fri medel  
2024 - Höghusen - Tvätt av entrétag till alla trappgångar  
2024 - Tvätt och oljebehandling av förskolans altan och spaljéer gård 8  
2024 - Höghusen - T49 renovering av våning 2 och 3 trapphus

2023 - Radhusförråd o entréer, renovering, klart T39 - 41 samt T16-18  
2023 - Höghusen - Byte av entreportar i T2 och T38  
2023 - Trädvård i hela föreningen, dvs ett antal stora och sjuka träd har tagits ner  
2023 - OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har upphandlats och genomförts  
2023 - Radonmätning genomfördes och det blev inga krav på åtgärd, dvs ingen uppmätt lägenhet hade för höga värden  
2023 - Nya ljuskällor installerats i gårdsbelysningarna

- 2022 - Radhus förråd o entréer, renovering, 90% klart på gård 8  
2022 - Målning av gårdshuset  
2022 - Reparation av tak och hängränna entre Gårdshus gård 9  
2022 - Radonmätning  
2022 - Renovering entrétak T6  
2022 - Målning av undertak T1-11  
2022 - OVK förskolan
- 2021 - Alla byggnader - bytt belysning till LED i trpphus och utomhus  
2021 - T21 - Renovering radhusentré  
2021 - T2 - Renoverat styrelserummet  
2021 - Höghuset - Ny entrédörr till T47  
2021 - Sopanläggning - Underhåll sopsugsanläggningen  
2021 - Höghuset - Åtgärdat vattenläckage från taken vid extremväder
- 2020 - Radhuset - 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 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  
2017 - T49 och T51 - Renovering av hissar
- 2016 - T4 och T36 - Renovering av hissar  
2016 - Gårdshuset - Renovering av tvättstugor
- 2015 - Alla trapphus - Inpasseringssystem höghuset  
2015 - T2 och T6 - Renovering av hissar
- 2014 - Höghuset - Omläggning tak  
2014 - T2 - Ny undercentral  
2014 - Alla trapphus - Inpasseringssystem höghuset

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 10 åren:**

Installation av solceller bedöms bidra till minskade elkostnader, stärkt långsiktig ekonomisk stabilitet samt minskad känslighet för variationer i elpriser.

**2026-2027**

- byte av en värmepump i undercentral
- planerad installation av solpaneler på gårdslokal G9 samt på fastigheterna Trillans väg 36, 38 och 40, med planerad start i april 2026.
- nya dörrstängare med timer till vindsrum och källare.
- byte av trasiga luftventiler ovanför fönster, vid behov. Ny model Fresh TL-F
- byte av ventiler och termostat på värmeelement, vid behov
- fortsatt renovering av förråd på T43-45 och 8-10 (tak och stolpar)
- ta bort ballofixer från vertikala radiatorledningar i lgh - ca 50 st
- planerad ommålning av ett till två trapphus
- byte av 2 st entréportar till höghuset
- renovering/byte av marksten vid radhusets entréer, vid behov
- Förbättring av utebelysning och belysningsystem i trapphus, källare/vind.
- drevning/renovering av fönster i trapphus

Inom 5-7 år:

- byte av utebelysningsarmatur på fasad (vid entréer)
- radhusens tak ska renoveras
- byta ventilationssystem i gårdslokaler
- byte av takfläktar på radhus
- uppgradering av föreningens elsystem
- rensning av föreningens hela ventilationssystem
- fasadrenovering och måla/byta undertak och hängrännor-stuprör
- fönsterrenovering/byte
- renovering av undercentral och uppgradering av värmepumpar (renoverad 2014)
- byte av utrustning i tvättstugor (renoverad 2016)

Inom 7-10 år:

- individuell vattenförbrukning (kan komma tidigare, som krav)
- byte av utebelysningens stolpar (renoverad 2011)

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 282 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 280.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	108	38	190	275
Skuldsättning, kr/kvm	8 047	8 150	8 377	8 385	8 520
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 198	8 304	8 412	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	293	279	271	199	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	944	824	749	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 045	953	902	749	760
Nettoomsättning, tkr	16 501	14 969	13 740	12 969	12 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 599	-2 236	-3 251	-1 258	43
Soliditet, %	22	23	24	25	25

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är positivt med 1 896 437 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från den 1 januari -2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	25 378 968	0	0	25 378 968
Underhållsfond, kr	9 109 712	0	-962 499	8 147 213
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>34 488 680</b>	<b>0</b>	<b>-962 499</b>	<b>33 526 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 330 652	-2 235 540	962 499	6 057 610
Årets resultat, kr	-2 235 540	2 235 540	-1 598 939	-1 598 939
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 095 112</b>	<b>0</b>	<b>-636 440</b>	<b>4 458 671</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>39 583 792</b>	<b>0</b>	<b>-1 598 939</b>	<b>37 984 852</b>

Ingen avsättning görs till underhållsfonden pga föreningens nya stadgar.

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 962 499 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar har man slutat att avsätta pengar till underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 095 112
Årets resultat, kr	-1 598 939
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	962 499
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 458 672</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 458 672</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 500 511	14 969 395
Övriga rörelseintäkter		40 459	3 775
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 540 970</b>	<b>14 973 170</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-9 208 713	-8 098 368
Övriga externa kostnader	Not 4	-213 766	-198 977
Personalkostnader	Not 5	-582 060	-593 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 635 480	-3 636 748
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-13 640 019</b>	<b>-12 527 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 900 951</b>	<b>2 445 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	125 200	139 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 625 090	-4 820 437
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 499 890</b>	<b>-4 681 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 598 939</b>	<b>-2 235 540</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 598 939</b>	<b>-2 235 540</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 598 939</b>	<b>-2 235 540</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	162 946 271	166 581 750
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	12 150	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 958 421</b>	<b>166 581 750</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**162 958 921 166 582 250**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 320	4 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 704 426	2 986 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	532 635	641 369
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 289 382</b>	<b>3 631 664</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 006 181	1 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>3 006 181</b>	<b>1 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 377 728	2 180 755
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 377 728</b>	<b>2 180 755</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 673 290 6 812 419**

### Summa Tillgångar

**170 632 211 173 394 669**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 378 968	25 378 968
Fond för yttre underhåll	8 147 213	9 109 712
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>33 526 181</b>	<b>34 488 680</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 057 610	7 330 652
Årets resultat	-1 598 939	-2 235 540
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 458 672</b>	<b>5 095 112</b>

### Summa Eget kapital

**37 984 852 39 583 792**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 961 414	83 303 698
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>32 961 414</b>	<b>83 303 698</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		95 780 943	47 095 620
Leverantörsskulder		670 203	344 227
Skatteskulder		134 502	63 096
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	277 064	276 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 823 233	2 727 932
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>99 685 945</b>	<b>50 507 180</b>

### Summa Skulder

**132 647 359 133 810 878**

### Summa Eget kapital och skulder

**170 632 211 173 394 669**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 900 951	2 445 703
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 635 480	3 636 748
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 635 480</b>	<b>3 636 748</b>
Erhållen ränta	129 193	137 876
Erlagd ränta	-4 769 187	-4 696 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 896 437</b>	<b>1 523 655</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 542	-166 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	637 539	-133 414
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>693 080</b>	<b>-300 024</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 589 517</b>	<b>1 223 630</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 150	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 150</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 656 961	-1 699 639
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 656 961</b>	<b>-1 699 639</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>920 406</b>	<b>-476 009</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 065 509</b>	<b>6 541 517</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 985 915</b>	<b>6 065 509</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	73 702 361 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 650 556	14 227 824
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	766 894	596 282
	Hyror förbrukningsbaserad	-138 671	-11 674
	Hyror övrigt	63 803	44 844
	Övriga primära intäkter	187 373	126 678
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>16 529 955</b>	<b>14 983 954</b>
	Hysesbortfall	-29 444	-14 559
	<i>Summa</i>	<b>-29 444</b>	<b>-14 559</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>16 500 511</b>	<b>14 969 395</b>

I årsavgiften ingår: Värme, vatten, bredband och ett basutbud av tv kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 047 201	-1 014 976
	Snö och halk-bekämpning	-93 443	-175 137
	Reparationer	-688 581	-598 734
	Planerat underhåll	-962 499	-287 785
	Försäkringsskador	0	-45 350
	El	-1 244 250	-1 072 872
	Uppvärmning	-1 871 665	-1 934 565
	Vatten	-1 579 133	-1 380 635
	Sophämtning	-283 479	-217 387
	Fastighetsförsäkring	-289 834	-278 687
	Kabel-TV och bredband	-430 407	-430 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-718 220	-636 306
	Övriga driftkostnader	0	-25 574
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 208 713</b>	<b>-8 098 368</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 240	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-57 256	-54 372
	Administrationskostnader	-31 157	-46 705
	Extern revision	-27 750	-23 750
	Medlemsavgifter	-30 450	-30 450
	Föreningsverksamhet	-24 834	-28 733
	Övriga förvaltningskostnader	-33 080	-14 967
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-213 766</b>	<b>-198 977</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 900
	Revisionsarvode	-16 926	-16 002
	Övriga arvoden	-28 210	-26 670
	Löner och övriga ersättningar	-33 936	-121 832
	Sociala avgifter	-140 288	-85 969
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-582 060</b>	<b>-593 373</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	29 992	20 356
	Ränteintäkter placeringar	39 778	43 204
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	55 430	75 634
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>125 200</b>	<b>139 194</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 624 458	-4 819 252
	Övriga räntekostnader	-632	-1 185
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 625 090</b>	<b>-4 820 437</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	203 174 547	203 174 547
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 245 547</b>	<b>214 245 547</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 663 796	-44 027 049
	Årets avskrivningar	-3 635 480	-3 636 748
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 299 276</b>	<b>-47 663 796</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 946 271</b>	<b>166 581 750</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	256 445 000	263 445 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	320 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	153 700 000	164 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	460 000
	<b>Summa</b>	<b>416 698 000</b>	<b>428 925 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	168 465 000	168 465 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>168 465 000</b>	<b>168 465 000</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	12 150	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 150</b>	<b>0</b>
Not 10	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 602 006	2 884 754
	Skattekontot	102 420	101 250
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 704 426</b>	<b>2 986 004</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	14 826	18 819
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	517 809	622 550
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>532 635</b>	<b>641 369</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
Bundna placeringar på SBAB	2 006 181	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 006 181</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	1 364 591	2 068 897
Swedbank	13 137	111 858
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 377 728</b>	<b>2 180 755</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,95%	2026-03-17	19 048 560	151 046
SBAB	4,27%	2027-09-15	33 230 074	268 660
Swedbank	2,19%	2026-03-28	19 492 179	0
Swedbank	3,66%	2026-03-25	30 973 951	0
Swedbank	2,31%	2026-01-28	25 997 593	274 088
			<b>128 742 357</b>	<b>693 794</b>

Långfristig del	32 961 414
Nästa års amortering av långfristig skuld	268 660
Lån som ska konverteras inom ett år	95 512 283
Kortfristig del	95 780 943
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	693 794
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 775 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 487	3
	Källskatt	9 000	19 839
	Inre fond	225 641	225 641
	Övriga kortfristiga skulder	33 936	30 822
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>277 064</b>	<b>276 305</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 290 528	1 259 346
	Upplupna räntekostnader	309 045	453 142
	Övriga upplupna kostnader	1 223 660	1 015 443
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 823 233</b>	<b>2 727 932</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Mikael Widerberg

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Drandafire Rrecaj

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:28:14



### Anders Brandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:28:22



### Magnus Flyg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:56:15



### Suzanne Skoog Förster

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:54:04



### Hans Tillberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:24:29



### Aurelian Bria

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:08:35



### Christopher Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:59:46



### Peter Rydell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:36:03



### Mikael Widerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:39:39



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:20:33



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mikael Widerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 15:37:47



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:19:42

