



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Uttern i Haninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderbymalm 3:487	1991	Haninge
Söderbymalm 3:488	1991	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 13 flerbostadshus och 14 småhus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 8 855 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 855 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Desireé Sjölund	Ordförande
Charlotte Emilia Silfverschiöld	Styrelseledamot
Christer Gunnar Björk	Styrelseledamot
Ghiath Zend Al Hded	Styrelseledamot
Michelle Lindberg	Styrelseledamot
Bojan Lukic	Suppleant
Sofie Anna Kristina Franzén	Suppleant
Mari Åkerlindh	Suppleant

### Valberedning

Johnny Silfverschiöld  
Kent Fridell

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Per Engzell    Extern revisor    Engzells Revisionsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Montering av snörasskydd
- 2014 ● Byte av termostater i radiatorer
- 2014-2015 ● Upprustning av lekplats nedre
- 2015-2016 ● Ommålning av fasader
- 2016 ● förstärkning av entrétak i nedre området
- 2017 ● Byte av sopstationer i nedre området  
Renovering av trätrappa mellan områdena
- 2017-2018 ● Installation av fiber  
Renovering av hyresrätter - En lägenhet kvarstår pga. större renovering.
- 2018 ● Större renovering av en hyresrätt  
Solceller byggs på garagelänga  
Större beskärningar samt trädfällningar.  
Bollplanen upprustad
- 2019 ● Rengöring samt mätning av ventilation.  
Förfriskning av föreningens utemiljö.
- 2020 ● Utternhuset får ett nytt kök  
Injustering av ventilationssystemet utförd

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har det genomförts takunderhåll på samtliga fastigheter inom föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen arbetar löpande och systematiskt med att utveckla föreningens ekonomistyrning i syfte att säkra en god ekonomisk hushållning och en god likviditet på lång sikt samt att föreningen inte ska ta ut högre avgifter från föreningens medlemmar än vad som är nödvändigt för att både kortsiktigt och långsiktigt täcka föreningens utgifter.

Under året har föreningen amorterat 2,5 mnkr på befintliga lån vilket var 1,0 mnkr utöver plan. Den totala låneskulden uppgick därmed till 70,5 mnkr vid utgången av 2023. Det här innebär att föreningen sedan 2005 när föreningen bildades har amorterat sammanlagt 27,4 mnkr av föreningens ursprungliga lån.

Ett av föreningens tre lån lades om under året och den genomsnittliga räntenivån för föreningens lån uppgick vid slutet av året till 3,6%.

Under året omvandlades och såldes en av föreningens hyresrätter till bostadsrätt.

Föreningen sätter årligen av 0,7 mnkr för planerat yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 13%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 121 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 834 349	6 036 206	6 034 017	6 020 781
Resultat efter fin. poster	-1 462 138	-852 655	-85 533	-317 224
Soliditet (%)	25	24	22	22
Yttre fond	2 932 180	2 366 381	1 683 546	1 132 207
Taxeringsvärde	145 667 000	145 667 000	141 767 000	120 024 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 317	9 797	10 367	10 503
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 962	8 244	8 646	8 759
Sparande per kvm totalyta, kr	101	91	164	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	3	4
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	112	101	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	77	59	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	194	163	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,62	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust. Denna förlust har till stor del uppkommit med anledning av att föreningen under året haft relativt höga engångskostnader för reparationer och underhåll av föreningens fastigheter. För att täcka den här kostnaden föreslås att fond för yttre underhåll tas i anspråk.

I det negativa resultatet ingår bokförda kostnader för avskrivningar med 1,5 mnkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet istället en vinst med 0,4 mnkr. Avskrivningar påverkar inte heller föreningens likviditet.

Under året har även föreningen haft ett positivt kassaflöde trots årets förlust.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	20 533 349	-	205 000	20 738 349
Upplåtelseavgifter	6 142 381	-	3 045 000	9 187 381
Fond, yttre underhåll	2 366 381	-117 036	682 835	2 932 180
Egna bostadsrätter	2 908 000	-	-205 000	2 703 000
Balanserat resultat	-8 070 099	-735 619	-682 835	-9 488 554
Årets resultat	-852 655	852 655	-1 462 138	-1 462 138
<b>Eget kapital</b>	<b>23 027 356</b>	<b>0</b>	<b>1 582 862</b>	<b>24 610 219</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 805 719
Årets resultat	-1 462 138
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 835
<b>Totalt</b>	<b>-10 950 691</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	814 870
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 135 821</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 834 349	6 036 206
Övriga rörelseintäkter	3	-356	10 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 833 993</b>	<b>6 046 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 558 079	-3 775 334
Övriga externa kostnader	9	-517 028	-535 664
Personalkostnader	10	-293 766	-300 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 539 264	-1 539 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 908 136</b>	<b>-6 150 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-74 143</b>	<b>-103 954</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 687	4 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 457 682	-753 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 387 995</b>	<b>-748 701</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 462 138</b>	<b>-852 655</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 462 138</b>	<b>-852 655</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	91 772 930	93 312 194
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 772 930</b>	<b>93 312 194</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 772 930</b>	<b>93 312 194</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		96 369	5 422
Övriga fordringar	13	1 855 199	4 257 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 935	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 955 503</b>	<b>4 262 432</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 297 490	625
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 297 490</b>	<b>625</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 252 993</b>	<b>4 263 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 025 923</b>	<b>97 575 251</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 925 730	26 675 730
Fond för yttre underhåll		2 932 180	2 366 381
Egna bostadsrätter	15	2 703 000	2 908 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 560 910</b>	<b>31 950 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 488 554	-8 070 099
Årets resultat		-1 462 138	-852 655
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 950 691</b>	<b>-8 922 755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 610 219</b>	<b>23 027 356</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	26 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	70 500 000	47 000 000
Leverantörsskulder		363 632	325 819
Skatteskulder		80 631	56 779
Övriga kortfristiga skulder		47 449	52 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 423 992	1 112 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 415 704</b>	<b>48 547 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 025 923</b>	<b>97 575 251</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-74 143</b>	<b>-103 954</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 539 264	1 539 268
	<b>1 465 121</b>	<b>1 435 314</b>
Erhållen ränta	65 752	4 893
Erlagd ränta	-1 242 654	-693 586
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>288 219</b>	<b>746 621</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 931	-37 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	152 782	690 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>368 069</b>	<b>1 399 435</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 045 000	2 377 000
Amortering av lån	-2 500 000	-3 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>545 000</b>	<b>-1 123 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>913 069</b>	<b>276 435</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 182 713</b>	<b>3 906 278</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 095 783</b>	<b>4 182 713</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Uttern i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 175 114	4 703 165
Årsavgifter - bortfall	0	-389 219
Hysesintäkter bostäder	1 380 316	1 464 135
Hysesintäkter garage	123 128	108 983
Hysesintäkter p-plats	94 886	73 005
Hysesintäkter p-plats, moms	0	31 971
Intäkt parkeringsbolag, moms	32 747	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 408	0
El	2 824	34 007
El, moms	7 620	0
Gemensamhetslokal	7 150	1 600
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	7 350	8 453
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	0	105
<b>Summa</b>	<b>6 834 349</b>	<b>6 036 206</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-356	10 670
<b>Summa</b>	<b>-356</b>	<b>10 670</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 145	78 868
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 181	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 613	46 882
Larm och bevakning	206	0
Städning enligt avtal	16 629	5 938
Städning utöver avtal	6 863	4 990
Brandskydd	383	0
Bevakning	4 695	0
Myndighetstillsyn	0	3 700
Gårdkostnader	12 300	77 652
Gemensamma utrymmen	2 287	12 583
Sophantering	0	5 539
Snöröjning/sandning	280 000	170 625
Serviceavtal	17 866	15 125
Fordon	0	4 227
Förbrukningsmaterial	2 311	40 340
<b>Summa</b>	<b>463 479</b>	<b>466 470</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	55 567	15 571
Bostadsrättslägenheter	139 092	105 590
Tvättstuga	35 854	0
Dörrar och lås/porttele	5 771	3 839
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 397
VVS	133 628	23 022
Elinstallationer	0	8 273
Fönster	31 250	0
Mark/gård/utemiljö	14 879	20 736
Garage/parkering	9 065	77 279
Skador/klotter/skadegörelse	84 845	68 851
<b>Summa</b>	<b>509 952</b>	<b>343 558</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	22 350	65 800
Lås	5 400	0
Gemensamma utrymmen	0	51 236
Tak	787 120	0
<b>Summa</b>	<b>814 870</b>	<b>117 036</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	38 390	39 503
Uppvärmning	982 555	993 396
Vatten	614 157	683 024
Sophämtning/renhållning	156 789	162 333
Grovsopor	16 099	35 658
<b>Summa</b>	<b>1 807 990</b>	<b>1 913 914</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	183 923	190 242
Bredband	148 786	143 000
Fastighetsskatt	629 079	601 114
<b>Summa</b>	<b>961 788</b>	<b>934 356</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 948	313
Tele- och datakommunikation	2 189	1 989
Juridiska åtgärder	14 222	3 881
Inkassokostnader	11 336	4 682
Revisionsarvoden extern revisor	20 375	19 500
Styrelseomkostnader	6 021	2 500
Fritids och trivselkostnader	8 590	9 305
Föreningskostnader	6 595	4 447
Förvaltningsarvode enl avtal	96 570	93 851
Överlåtelsekostnad	9 189	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Korttidsinventarier	16 430	153 538
Administration	9 407	29 479
Konsultkostnader	293 905	212 178
Bostadsrätterna Sverige	7 220	0
<b>Summa</b>	<b>517 028</b>	<b>535 664</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	154 350	158 500
Lön - fastighetsskötare	74 975	82 215
Bilersättning skattefri	0	124
Arbetsgivaravgifter	64 441	59 726
<b>Summa</b>	<b>293 766</b>	<b>300 565</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 457 605	753 110
Dröjsmålsränta	40	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	37	0
Övriga räntekostnader	0	484
<b>Summa</b>	<b>1 457 682</b>	<b>753 594</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 789 251	129 789 251
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 789 251</b>	<b>129 789 251</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-36 477 057	-34 937 789
Årets avskrivning	-1 539 264	-1 539 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 016 321</b>	<b>-36 477 057</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 772 930</b>	<b>93 312 194</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 380 000</i>	<i>5 380 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 141 000	92 141 000
Taxeringsvärde mark	53 526 000	53 526 000
<b>Summa</b>	<b>145 667 000</b>	<b>145 667 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	55 662	55 301
Klientmedel	0	3 127 360
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	407
Övriga kortfristiga fordringar	1 244	19 214
Transaktionskonto	819 301	0
Borgo räntekonto	978 991	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 855 199</b>	<b>4 257 010</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	3 935	0
<b>Summa</b>	<b>3 935</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, EGNA BOSTADSRÄTTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Egna bostadsrätter	-2 703 000	-2 908 000
<b>Summa</b>	<b>-2 703 000</b>	<b>-2 908 000</b>

Föreningen har en skuld att reglera vid eventuell försäljning av återstående hyresrätter motsvarande ursprunglig insats för dessa.

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-01-30	4,79 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,90 %	26 000 000	26 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,82 %	19 500 000	22 000 000
<b>Summa</b>			<b>70 500 000</b>	<b>73 000 000</b>
Varav kortfristig del			70 500 000	47 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	15 400	68 046
Uppl kostnad Värme	137 746	104 508
Uppl kostn räntor	390 011	174 983
Uppl kostnad arvoden	158 500	158 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 800	49 800
Förutbet hyror/avgifter	672 535	556 963
<b>Summa</b>	<b>1 423 992</b>	<b>1 112 800</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 033 100	35 033 100

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna till föreningens medlemmar höjs med 14,7% från och med januari 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Charlotte Emilia Silfverschiöld  
Styrelseledamot

---

Christer Gunnar Björk  
Styrelseledamot

---

Desireé Sjölund  
Ordförande

---

Ghiath Zend Al Hded  
Styrelseledamot

---

Michelle Lindberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Engzells Revisionsbyrå AB  
Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2024 17:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 14:42

DOCUMENT ID:

S1\_7L9jfA

ENVELOPE ID:

BJIPQU9sfC-S1\_7L9jfA

DOCUMENT NAME:

Brf Uttern i Haninge, 716420-4922 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DESIRÉE SJÖLUND sjolundesiree@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:48 10.05.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/28) IP: 94.234.110.99
2. Michelle Lindberg michelle.lindberg@outlook.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:18 10.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/19) IP: 77.218.226.73
3. Christer Gunnar Björk christerbjork57@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:20 10.05.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/16) IP: 158.174.22.73
4. Charlotte Emilia Silfverschiöld lottie.silfverschiold@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:31 10.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/22) IP: 94.234.103.28
5. GHIATH ZEND AL HDED zendalhadedghiath@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 19:25 10.05.2024 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/11) IP: 158.174.22.116
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	12.05.2024 17:22 12.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge, org.nr 716420-4922

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.05.2024 17:23

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.05.2024 14:42

DOCUMENT ID:  
HJbvmL9jG0

ENVELOPE ID:  
B1PQUqSM0-HJBvML9jG0

DOCUMENT NAME:  
Rev.ber. Brf Uttern i Haninge.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	12.05.2024 17:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
per@engzellrevision.se	Authenticated	12.05.2024 17:23	Low	IP: 46.22.125.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed