

Brf Uttern



Årsredovisning 2015

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. Val av minst två rösträknare
7. Godkännande av dagordning
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter ⁶⁺¹
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
"Motion angående bommar".
24. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr. 716419-6573

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Org.nr: 716419-6573

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

B. B.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF UTTERN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 369:2 samt 369:3 i Nacka kommun

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	195	15 704,5
Hyresrätter	0	0
Lokaler/förråd	26	187,9
Parkering och garageplatser	0	0

Dessutom finns 2 uthyrningsrum samt 2 st gårdshus som innehåller tvättstugor, gemensamhetslokal och bastu.

Föreningens fastighet är byggd 1988-1990. Värdeår är 1990.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlabergs samfällighetsförening. Samfälligheten är ansvarig för samfällad mark, garage, anläggning för distribution av radio och tv-program samt sopsuganläggningen. Samfälligheten är en ekonomisk förening som ägs av de sju bostadsrättsföreningarna samt egnahemradhusen i Jarlaberg. Föreningens andel är 15 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

2 hissar har renoverats: Trillans väg 2 och 6 och alla vattenburna handukstorkar har monterats bort.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	T4 och T36	Renovering av 2 hissar
2016	Gårdshusen	Renovering av 2 tvättstugor
2016	Alla byggnader	OVK och rensning av ventilationssystem

PS

2017	T38 och T49	Hissrenoveringar i två trappuppgångar
------	-------------	---------------------------------------

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	"Höghusen"	Omläggning tak
2014	T2	Ny undercentral
2014	Alla trapphus	Inpasseringssystem lägenhetshusen
2015	T2 och T6	Hissrenovering i två trappuppgångar

Övriga väsentliga händelser

Med hänsyn taget till föreningens förnärvarande goda kassaflöde har styrelsen fattat beslut om en 100 årig rak amorteringsplan av föreningens lån.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2015-04-28 med 20 närvarande medlemmar varav 1 fullmakt. Under extrastämman antogs HSB 2011 års normalstadgar version 4.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Birath	Ordförande
Aurelian Bria	Ledamot
Bettina Ståhl	Ledamot
Peter Rydell	Ledamot
Magnus Flyg	Ledamot
Hans Tillberg	Ledamot, sekreterare
Janurban Modigh	HSB-ledamot
Jesper Holmberg	Suppleant
Tina Danielsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bettina Ståhl och Tina Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två av styrelseledamöter i förening.

Revisorer

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Magnus Flyg.

Valberedning

Valberedningen består av Ralph Dreilich, Britt-Marie Andersson, Britt Holmquist och Ann-Sofie Olander.

PS

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-10-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 263 (259) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 12 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	13 190	13 248	13 174	13 179	13 281
Resultat efter finansiella poster	240	-468	551	579	2 315
Årsavgift*, kr/kvm	833	832	832	832	832
Drift**, kr/kvm	329	294	315	351	340
Beläning, kr/kvm	9 482	10 135	9 801	9 801	10 119
Soliditet, %	23	21	22	22	20

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	4 017 332
Årets resultat	<u>239 954</u>
	4 257 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	100 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-499 272
Balanserat resultat	<u>4 656 558</u>
	4 257 286

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 656 558
-------------------------	-----------

Org Nr: 716419-6573

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

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 189 630	13 248 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 166 611	-4 612 565
Övriga externa kostnader	Not 3	-190 824	-101 457
Planerat underhåll		-499 272	-401 656
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-398 874	-399 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 389 701	-3 789 285
Summa rörelsekostnader		<u>-9 645 281</u>	<u>-9 304 414</u>
Rörelseresultat		3 544 349	3 943 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 107	337 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 350 503	-4 749 287
Summa finansiella poster		<u>-3 304 396</u>	<u>-4 411 843</u>
Årets resultat		239 954	-468 247

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	186 896 322	190 223 523
Pågående nyanläggningar	Not 8	806 504	0
		<u>187 702 826</u>	<u>190 223 523</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>187 703 326</u>	<u>190 224 023</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 973	16 941
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 126 803	817 783
Placeringskonto HSB Stockholm		3 088 426	2 775 953
Övriga fordringar	Not 10	0	4 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	317 197	557 948
		<u>4 553 398</u>	<u>4 173 420</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	12 000 000
Kassa och bank	Not 13	5 262	3 800
Summa omsättningstillgångar		<u>7 558 660</u>	<u>16 177 220</u>
Summa tillgångar		<u>195 261 986</u>	<u>206 401 243</u>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 378 968	25 378 968
Yttre underhållsfond		14 783 778	14 085 434
		<u>40 162 746</u>	<u>39 464 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 017 332	5 183 923
Årets resultat		239 954	-468 247
		<u>4 257 286</u>	<u>4 715 676</u>
Summa eget kapital		<u>44 420 032</u>	<u>44 180 078</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	147 428 496	159 174 021
		<u>147 428 496</u>	<u>159 174 021</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 489 000	0
Leverantörsskulder		255 263	622 713
Aktuell skatteskuld		4 883	0
Fond för inre underhåll		279 797	279 797
Övriga skulder	Not 17	0	11 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 384 516	2 132 842
Summa skulder		<u>3 413 459</u>	<u>3 047 144</u>
Summa skulder		150 841 955	162 221 165
Summa eget kapital och skulder		<u>195 261 986</u>	<u>206 401 243</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		168 465 000	168 465 000
Summa ställda säkerheter		168 465 000	168 465 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	239 954	-468 247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 389 701	3 789 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 629 655</u>	<u>3 321 038</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	241 515	48 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>366 315</u>	<u>389 368</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 237 485</u>	<u>3 758 568</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-869 004</u>	<u>-12 776 990</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-869 004</u>	<u>-12 776 990</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-11 745 525</u>	<u>5 256 525</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-11 745 525</u>	<u>5 256 525</u>
Årets kassaflöde	-8 377 044	-3 761 897
Likvida medel vid årets början	15 597 535	19 359 433
Likvida medel vid årets slut	7 220 491	15 597 536

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



HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 73 702 361 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 084 635	13 071 153
Hyror	52 732	54 106
Övriga intäkter	83 277	139 088
Bruttoomsättning	<u>13 220 644</u>	<u>13 264 347</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 014	-15 994
Hyresförluster	0	-344
	13 189 630	13 248 009
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	753 523	658 321
Reparationer	573 842	365 260
El	635 629	430 996
Uppvärmning	1 036 806	1 070 508
Vatten	789 406	756 559
Sophämtning	257 017	254 763
Fastighetsförsäkring	146 843	139 850
Kabel-TV och bredband	243 656	249 410
Fastighetsskatt	496 896	486 990
Förvaltningsarvoden	189 334	174 092
Övriga driftskostnader	43 659	25 816
	5 166 611	4 612 565
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 655
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 474	19 597
Administrationskostnader	91 850	38 693
Extern revision	15 000	14 713
Konsultkostnader	0	300
Medlemsavgifter	25 500	25 500
	190 824	101 457
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	240 000	220 000
Revisionsarvode	13 500	13 200
Övriga arvoden	49 974	79 547
Sociala avgifter	95 000	86 704
Övriga personalkostnader	400	0
	398 874	399 451
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	929	3 818
Ränteintäkter HSB placeringskonto	12 473	7 851
Ränteintäkter skattekonto	227	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	31 771	324 713
Övriga ränteintäkter	707	1 062
	46 107	337 444
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 350 803	4 745 449
Övriga räntekostnader	0	3 838
	3 350 803	4 749 287

B4



HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	191 445 904	178 668 914
Anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
Årets investeringar	62 500	12 776 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 579 404	202 516 904
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 293 381	-8 504 096
Årets avskrivningar	-3 389 701	-3 789 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 683 082	-12 293 381
Utgående bokfört värde	186 896 322	190 223 523
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 582 000	140 289 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 819 000	1 819 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	92 300 000	88 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	158 000	158 000
Summa taxeringsvärde	232 859 000	230 666 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	806 504	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	806 504	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	2 759
Skattefordran	0	2 037
	0	4 796
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	313 830	310 352
Upplupna intäkter	3 367	247 596
	317 197	557 948
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	0
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	0	12 000 000
	3 000 000	12 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 262	3 800
	5 262	3 800

**HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka**Noter 2015-12-31 2014-12-31**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 378 968	0	14 085 434	5 183 923	-468 247
Resultatdisposition			698 344	-1 166 591	468 247
Årets resultat					239 954
Belopp vid årets slut	25 378 968	0	14 783 778	4 017 332	239 954

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24994996	0,54%	2016-03-17	2 854 002	1 489 000
SBAB	24995852	0,54%	2016-03-17	20 000 000	0
SBAB	24995895	0,54%	2016-03-17	34 889 473	0
SBAB	25586395	0,50%	2016-03-29	20 000 000	0
SE-Banken Bolån	31037611	4,75%	2016-03-28	20 000 000	0
SE-Banken Bolån	31037654	3,87%	2017-03-28	15 000 000	0
SE-Banken Bolån	32040640	2,88%	2017-03-28	20 000 000	0
SE-Banken Bolån	32048609	2,76%	2016-03-28	16 174 021	0
				148 917 496	1 489 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 147 428 496Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 141 472 496**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 489 000 0**Not 17 Övriga skulder**Källskatt 0 11 792
0 11 792**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	19 857	25 348
Förutbetalda hyror och avgifter	491 953	921 162
Övriga upplupna kostnader	873 006	1 186 332
	1 384 816	2 132 842

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



Org Nr: 716419-6573

HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka

2015-12-31 2014-12-31

Noter


Stockholm, den 1/3 2016


Aurelian Bria


Bettina Ståhl


Hans Tillberg

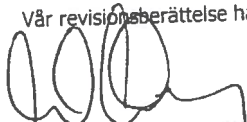

Janurban Modigh


Johan Birath


Magnus Flyg


Peter Rydell

Vår revisionsberättelse har 2016-03 -16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mikael Wideberg


Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Uttern nr 284 i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16/3 - 2016


Av föreningen vald
revisor


Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Valberedningens förslag till Brf Utterns ordinarie föreningsstämma 2016

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Johan Birath, Ordförande
Bettina Ståhl, GL Ekonomi
Aurelian Bria, Vice ordförande, GL Fastighet
PeterRydell, GL Mark och boendeservice
Hans Tillberg, GL Avtal
Magnus Flyg
Janurban Modigh, HSB-ledamot

Suppleanter

Jesper Holmberg
Tina Danielsson

Valberedningens förslag

Styrelsens storlek under nästa verksamhetsår föreslås till sju ledamöter (sex från föreningen, samt en ledamot utsedd av HSB). Samtliga ledamöter har en mandattid på 1 år.

Valberedningens förslag till ordförande

Johan Birath

Valberedningens förslag till ordinarie ledamöter

Omval:

Magnus Flyg
Aurelian Bria
PeterRydell
Hans Tillberg
HSB ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Nyval:

Ralph Dreilich

Inga suppleanter föreslås

Argumentet att inte förslå suppleanter till styrelsen är följande:

- Suppleanter kallas till alla möten och deltar i styrelsearbetet fullt ut (förutom att de inte har rösträtt)
- En suppleant förblir suppleant och kan aldrig bli ordinarie (annat än på nästkommande stämma)



Valberednings förslag till revisorer

Ordinarie: Mikael Widerberg

Suppleant: Anders Herlitz

Valberedning har under verksamhetsåret 2015 varit:

Ralph Dreilich, (sammankallande)

Britt Holmqvist

Britt-Marie Andersson

Ann-Sofie Olander

Förslag till valberedning 2016

Mandatperioden för valberedning är ett år.

Ann-Sofie Olander (sammankallande)

Britt Holmqvist

Britt-Marie Andersson

Elin Westerberg

Med vårhälsningar

Valberedningen

Ralph Dreilich, Britt Holmquist, Britt-Marie Andersson och Ann-Sofie Olander.

Uppdrag inom ramen för självförvaltning

Styrelsens efterlyser medlemmar som utför enklare uppdrag inom ramen för självförvaltning.

4 stycken medlemmar som kan bistå markgruppen vid öppettider i grovsoprummet

4 stycken medlemmar som gårdsvärdinnor, 2 per gård

1 medlem som kan ansvara för övernattningsrum

1 medlem som sköter tillsynsbesiktningar inför övergångsbeslut

2 medlemmar som ansvarar för proppbyte mellan 16:00 – 22:00 vardagar, 08:00 - 22:00 helger

11 stycken medlemmar, 1 per trappuppgång, som trappvärd

Arvoderingsförslag:

Uppdrag arvodas lika per arbetstimme.

Timarvodet beräknas till 80 % av ett prisbasbelopp delat på 160 arbetstimmar per månad.

För 2016 innebär det 80 % av 44 300/160 = 222 kr/h exkl. sociala avgifter.

Förslag på kostnadsram för självförvaltning 2016: 200 000 kr inkl sociala avgifter

Uppdrag utom ramen för självförvaltning

Det finns ett par uppdrag som medlemmarna anses bidra med för sin egen service och trivsel.

Till exempel som en festkommitté som kan ta egna initiativ men med stöd och resurser från föreningen och styrelsen.


Motion till årsstämman i BRF Uttern angående bommar

Under hösten 2015 sattes det upp bommar vid ingångarna till våra gårdar. Det har tidigare funnits grindar in till våra gårdar, men de togs bort för att vi som bor här inte ville ha dem.

Jag anser att bommarna som satts upp, begränsar tillgängligheten för oss som boende och att de inte uppnår någon positiv effekt. Små bilar kör redan förbi bommen, utan att fälla upp genom att "skarva" lite i rabatten vid sidan. De bilförare som körde för snabbt på gårdarna innan bommen sattes upp, kör fortfarande lika fort. De som parkerar inne på gården gör det fortfarande, nu ännu "säkrare" eftersom det verkar som parkeringsbolaget inte kör in på gården då det är en bom i vägen.

Jag yrkar att:

- Stämman uppdrar styrelsen att snarast ta bort bommen på gård 8
- Stämman uppdrar styrelsen att snarast ta bort bommen på gård 9



Mathias Angleborn
Trillans väg 21
Lgh. 11

Styrelsens svar på motion angående bommar

Styrelsen avslår motionen avseende att ta bort bommar till gård 8 och gård 9.

När Jarlaberg bygges var tanken att området skulle vara så bilfritt som möjligt, en oas för rekreation och umgänge. Samfälligheten för Jarlaberg har enats om att så skall tanken för området fortsätta att vara och Styrelsen för BRF Uttern är mycket positiva till detta.

Det har till styrelsen löpande inkommit ett antal synpunkter från framför allt barnfamiljer, och inte minst från de två dagis som huserar på Gård 9, där 40-50 barn är ute och leker på framförallt gård 9, att det är för mycket biltrafik, dålig hänsyn från bilister som kör in på föreningens gårdar, för höga hastigheter och därmed en stor risk för olyckor. Styrelsen har även noterat och fått in information om att det förekommit en hel del trafik från personer som inte är boende i föreningen.

Föreningen har också fått en hel del problem med personer som systematiskt parkerar framför, och därmed blockerar ingångarna till portar vilket kraftigt försvårar framkomligheten för framför allt barnfamiljer och funktionshindrade i flerbostadshusen. Men dessa fordon utgör även ett hinder för räddningstjänsten i det fall en olycka sker.

Styrelsen har enl. lagen om skydd mot olyckor ett långtgående ansvar för att förebygga olyckor och tillse att vi har en så säker miljö som möjligt för föreningens medlemmar och barn, att införa bommar för att begränsa trafiken är ett viktigt led i detta arbete. Att införa bommar är även ett viktigt led i att minska störningarna för föreningens medlemmar samt öka framkomligheten på våra gårdar, vilket även här Styrelsen har ett långtgående ansvar för.

När Styrelsen fattade beslutet om bommarna beslutades om ett års prövotid, varför en utvärdering kommer att göras av projektet under vintern 2016/2017. Ett beslut om att permanenta bommarna eller inte kommer att tas av Styrelsen i december 2016.

Styrelsen kan konstatera att projektet så här långt varit framgångsrikt och att biltrafiken på Gård 8 och Gård 9 minskat drastiskt vilket lett till en klart säkrare boendemiljö, mindre störningar för boende och klart bättre framkomlighet för föreningens medlemmar.

Problemet med att mindre fordon kunnat smita emellan bommen och rabatterna är åtgärdat.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Fonder för yttre och inre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t ex erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.