

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Uttern i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Thim Robert Andersson	Ledamot
Christer Gunnar Björk	Ledamot
Emma Stina Annica Fridebäck	Ledamot
Tomas Kristian Jensen	Ledamot
Bojan Lukic	Ledamot

Charlotte Emilia Boman Ridger	Suppleant
Lasse Matti Leino	Suppleant
Lars Ingvar Joakim Stavegren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

### Valberedning

Ilja Klaić  
Christer Sundström  
Jennifer Tell

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

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

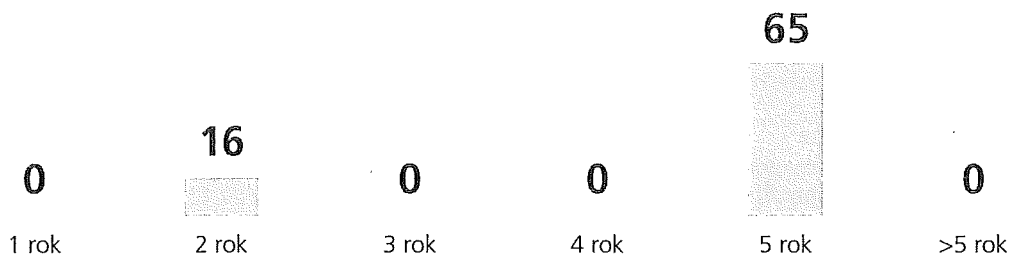
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 848 m<sup>2</sup>, varav 8 848 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Kan lånas av medlemmar för dagverksamhet och hyras för övernattnings.

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av sopstationer i nedre området	2017	
Installation av fiber	2017 - 2018	
Renovering av hyresrätter	2017 - 2018	En lägenhet kvarstår pga. större renovering.
förstärkning av entrétak i nedre området	2016	
Ommålning av fasader	2015 - 2016	
Byte av termostater i radiatorer	2014	
Upprustning av lekplats nedre	2014 - 2015	
Montering av snörasskydd	2013	
Planerat underhåll	År	
Renovering av trätappa mellan områdena	2017-2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Hanvedens Entreprenader
Störningsjour	Jourmontör / Securitas

### Föreningens 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.

En av de positiva ekonomiska effekterna med föreningens ekonomistyrning under året var att styrelsen under hösten kunde fatta beslut om att inte ta ut någon avgift från föreningens medlemmar för perioden januari 2018, den avgift som skulle betalas i slutet av året. Denna riktade engångssänkning av avgiften motsvarar en sänkning av avgifterna för helåret 2018 med ca 8,3 procent.

Under året har föreningen amorterat 2,0 mnkr på befintliga lån vilket också är 0,5 mnkr mer än föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Den totala låneskulden uppgick vid årets slut till 82,5 mnkr vilket innebär att föreningen sedan 2005 när föreningen bildades har amorterat sammanlagt 16,4 mnkr av föreningens ursprungliga låneskulder.

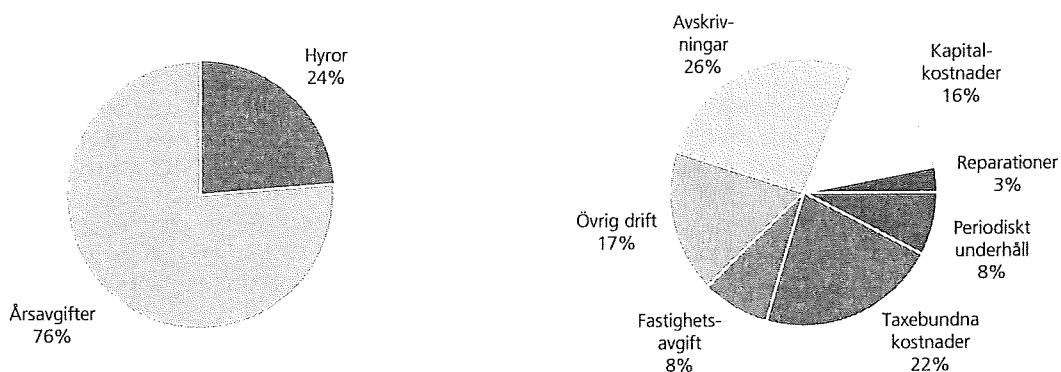
I oktober lade föreningen om ett av sina tre lån och den genomsnittliga räntan för föreningens låneskulder efter den förändringen uppgår till ca 1,13 procent.

Föreningen sätter årligen av 0,5 mnkr för planerat yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 903 946</b>	<b>4 401 180</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 108 956	6 888 835
Finansiella intäkter	57	760
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 399
Ökning av kortfristiga skulder	0	377 066
	<b>7 109 013</b>	<b>7 268 060</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 691 414	5 006 537
Finansiella kostnader	1 008 393	1 258 757
Ökning av kortfristiga fordringar	542	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	471 203	0
	<b>7 171 553</b>	<b>7 765 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 841 405</b>	<b>3 903 946</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-62 540</b>	<b>-497 234</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten.

Under verksamhetsåret har en helt ny fiberstam installerats till samtliga hushåll samt föreningslokal. Tack vare att det övre villaområdet dragit in en helt ny fiberstam till sig fick vi till ett väldigt förmånligt pris. Styrelsen beslutade att fortsätta erbjuda TV och Internet via gruppavtal, denna gång Internetbolaget som internetleverantör samt Viasat som TV-leverantör.

Beslut och budget sattes på upprustning av bollplan där stämman tog beslut att ha ett kraftigare ljuddämpande material samt ett kompletterande skydd så att föremål svårare tar sig ut från den inhägnade ytan. Som steg ett uppförde vi ett nytt panelstängsel vilket är kraftigt ljudisolerande. Steg 2 kommer slutföras efter att bollplanen ej längre används som snöupplag.

Hyresrätterna renoverades efter en besiktning som ägt rum tidigare. Vi har ett hushåll som kräver en större renovering och tas under våren kommande år.

Styrelsen anställer en admin för att sköta kontorsarbetet för snabbare hantering och bättre ordning.

Vi inför SMS-parkering på våra besöksparkering vilket resulterar i intäkter till föreningen.

Länsstyrelsen lämnar besked att föreningen får bidrag för att installera solceller och styrelsen följer föregående stämmas beslut. Bygglovsansökan godkänns och solcellsanläggning beräknas färdigställas under 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	734	704	742	777
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 047	1 047	1 047	1 047
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 180	11 451	11 655	11 858
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	6	6	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	108	115	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	36	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	142	208	323
Soliditet (%)	21	20	20	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	746	-500	-2 414	307
Nettoomsättning (tkr)	7 107	6 887	7 166	7 425

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 848 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 398 349	0	0	20 398 349
Upplåtelseavgifter	3 767 381	0	0	3 767 381
Egna bostadsrätter	3 041 000	0	0	3 041 000
Fond för yttre underhåll	640 197	500 000	-1 835 213	1 975 410
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 846 927</b>	<b>500 000</b>	<b>-1 835 213</b>	<b>29 182 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 796 502	-500 000	1 335 108	-7 631 610
Årets resultat	745 532	745 532	500 105	-500 105
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 050 970</b>	<b>245 532</b>	<b>1 835 213</b>	<b>-8 131 715</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 795 957</b>	<b>745 532</b>	<b>0</b>	<b>21 050 425</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	745 532
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 296 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 050 970</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	486 095
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 564 875</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 106 522	6 887 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 434	1 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 108 956</b>	<b>6 888 835</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 174 180	-4 553 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 745	-244 242
Personalkostnader	Not 6	-214 489	-208 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 673	-1 124 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 355 087</b>	<b>-6 130 942</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 753 868</b>	<b>757 893</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 393	-1 258 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 008 336</b>	<b>-1 257 997</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>745 532</b>	<b>-500 105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>745 532</b>	<b>-500 105</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	101 132 939
		102 796 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>101 132 939</b>	<b>102 796 612</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>101 132 939</b>	<b>102 796 612</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		6
		0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 885 250
		3 947 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 885 257</b>	<b>3 947 122</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		625
		758
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>625</b>	<b>758</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 885 882</b>	<b>3 947 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>105 018 821</b>	<b>106 744 492</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 165 730	24 165 730
Egna bostadsrätter		3 041 000	3 041 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	640 197	1 975 410
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 846 927</b>	<b>29 182 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 796 502	-7 631 610
Årets resultat		745 532	-500 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 050 970</b>	<b>-8 131 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 795 957</b>	<b>21 050 425</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	81 000 000	83 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 000 000</b>	<b>83 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		224 678	271 289
Skatteskulder		37 542	18 915
Övriga skulder		38 585	38 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	422 059	865 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 222 864</b>	<b>2 694 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 018 821</b>	<b>106 744 492</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	80 år	123 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 417 741	5 197 726
Hyror bostäder	1 537 749	1 537 749
Hyror parkering	57 450	57 900
Hyror garage	93 500	93 925
Öresutjämning	82	35
	<b>7 106 522</b>	<b>6 887 335</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 434	1 500
	<b>2 434</b>	<b>1 500</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 816	66 816
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 276
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	48 750	48 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 945	20 440
	Snöröjning/sandning	101 563	134 799
	Städning enligt beställning	975	0
	Gemensamma utrymmen	154	13 912
	Gård	16 968	3 131
	Förbrukningsmateriel	1 015	2 680
	Störningsjour och larm	3 330	5 745
		<b>293 515</b>	<b>310 549</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	23 555	37 277
	Brf Lägenheter	47 033	25 630
	Gemensamma utrymmen	1 674	1 250
	Lås	7 928	6 500
	VVS	23 030	2 381
	Värmeanläggning/undercentral	0	33 355
	Tak	10 000	21 675
	Mark/gård/utemiljö	0	2 566
	Skador/klotter/skadegörelse	3 914	0
	Vattenskada	74 282	0
		<b>191 416</b>	<b>130 634</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	212 951	0
	Sophantering/återvinning	103 375	0
	Elinstallationer	86 706	0
	Tak	0	183 221
	Fasad	0	1 575 314
	Mark/gård/utemiljö	83 063	76 678
		<b>486 095</b>	<b>1 835 213</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 661	51 539
	Värme	872 389	956 601
	Vatten	347 312	342 320
	Sophämtning/renhållning	106 396	102 704
	Grovsopor	10 367	9 691
		<b>1 387 126</b>	<b>1 462 855</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	149 118	158 370
	Kabel-TV	142 023	154 114
	Bredband	4 193	0
		<b>295 334</b>	<b>312 484</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>520 695</b>	<b>502 068</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 174 180</b>	<b>4 553 804</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 677	3 064
	Tele- och datakommunikation	1 638	1 599
	Juridiska åtgärder	45 750	1 563
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	18 125
	Föreningskostnader	6 000	6 903
	Styrelseomkostnader	2 352	2 970
	Fritids- och trivselkostnader	1 446	2 092
	Förvaltningsarvode	145 202	141 328
	Administration	13 123	9 376
	Korttidsinventarier	400	10 730
	Konsultarvode	57 322	35 523
	Tidningar facklitteratur	0	3 936
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 610	6 610
		<b>302 745</b>	<b>244 242</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	131 940	134 645
	Löner	31 275	24 000
	Sociala kostnader	51 274	49 846
		<b>214 489</b>	<b>208 491</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 539 268	1 000 000
	Förbättringar	124 405	124 405
		<b>1 663 673</b>	<b>1 124 405</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	129 789 251	129 789 251
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 789 251</b>	<b>129 789 251</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-26 992 638	-25 868 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 663 673	-1 124 405
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-28 656 312</b>	<b>-26 992 638</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>101 132 939</b>	<b>102 796 612</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 380 000	5 380 000
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	52 510 000	52 510 000
	Taxeringsvärde mark	32 572 000	32 572 000
		<b>85 082 000</b>	<b>85 082 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	85 082 000	85 082 000
		<b>85 082 000</b>	<b>85 082 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	44 470	43 934
	Klientmedel hos SBC	3 840 780	3 903 183
	Placeringskonto hos SBC	0	5
		<b>3 885 250</b>	<b>3 947 122</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 975 410	4 846 176
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 835 213	-3 370 766
	<b>Vid årets slut</b>	<b>640 197</b>	<b>1 975 410</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,110 %	28 500 000	28 500 000	2018-04-30
Handelsbanken	1,150 %	27 500 000	27 500 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,150 %	26 500 000	28 500 000	2020-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>82 500 000</b>	<b>84 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 500 000	
		<b>81 000 000</b>	<b>83 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 033 100	35 033 100
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	77 907	75 632
Sociala avgifter	24 478	23 763
Ränta	156 225	205 577
Avgifter och hyror	163 449	560 302
	<b>422 059</b>	<b>865 274</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under tidiga våren 2018 så färdigställdes installation av fiber till Brf Utterns hushåll, med nya avtal för internetleverans, IP-TV och för de som önskade IP-Telefoni.

Samtliga hushåll fick kvittera ut en standard router samt en digitalTV-box från Viasat. Routern har föreningen köpt in och tillhör lägenheten, oavsett den används eller ej, och skall lämnas till den nye ägaren vid försäljning.

Viasat har haft problem med att leverera sin produkt varpå det tidigare uppsagda avtalet för ComHems analoga TV-utbud via kopparnätet återtecknades för att säkerställa möjligheten till att kunna se på TV. Styrelsen har vid verksamhetsberättelsens författande påbörjat diskussioner med Viasat för kompensation allt att avbryta samarbetet.

Utöver fiberinstallationen så har även bollplanens renovering påbörjats under 2018, enligt beslut. Bollplanen beräknas färdigställas under våren 2018.

Extrastämma 12/4 gällande uppdatering av föreningens stadgar för att följa de nya lagarna för bostadsrättsföreningar. SBCs jurister har tagit fram uppdaterade stadgar. Vid denna tidpunkt finns ej resultat för godkännande att redovisa.

Solcellsanläggningen är påbörjad och avslutas under våren.

Vår admin säger upp sin anställning hos oss och den avslutas den 31/3-2018.

---

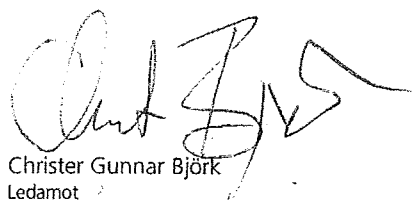
## Styrelsens underskrifter

---

HANINGE den 15, 4 2018



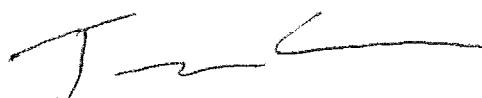
Thim Robert Andersson  
Ledamot



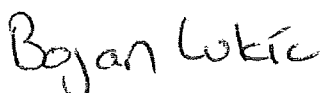
Christer Gunnar Björk  
Ledamot



Emma Stina Annica Fridebäck  
Ledamot



Tomas Kristian Jensen  
Ledamot



Bojan Lukic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 115 2018



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## 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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm 2018-05-01



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 966 225	5 417 741	5 417 740
Hyror bostäder	1 546 719	1 537 749	1 546 718
Hyror parkering	57 600	57 450	57 600
Hyror garage	96 000	93 500	96 000
Öresutjämnning	0	82	0
Övriga intäkter	0	2 434	0
	<b>6 666 544</b>	<b>7 108 956</b>	<b>7 118 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-68 820	-66 816	-56 990
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 214	-48 750	-50 214
Fastighetsskötsel gård beställning	-29 903	-53 945	-5 000
Snöröjning/sandning	-230 000	-101 563	-275 000
Städning enligt beställning	0	-975	0
Gemensamma utrymmen	0	-154	0
Gård	-10 000	-16 968	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 015	-3 000
Störningsjour och larm	-5 000	-3 330	-5 000
	<b>-411 937</b>	<b>-293 515</b>	<b>-415 204</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-175 000	0	-200 000
Hyseslägenheter	0	-23 555	0
Brf Lägenheter	0	-47 033	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 674	0
Lås	0	-7 928	0
VVS	0	-23 030	0
Tak	0	-10 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 914	0
Vattenskada	0	-74 282	0
	<b>-175 000</b>	<b>-191 416</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-350 000	0	-750 000
Hyseslägenheter	0	-212 951	0
Sophantering/återvinning	0	-103 375	0
Elinstallationer	0	-86 706	0
Mark/gård/utemiljö	0	-83 063	0
	<b>-350 000</b>	<b>-486 095</b>	<b>-750 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-52 181	-50 661	-53 488
Värme	-898 561	-872 389	-985 300
Vatten	-357 732	-347 312	-352 590
Sophämtning/renhållning	-109 588	-106 396	-105 784
Grovsopor	-10 677	-10 367	-9 982
	<b>-1 428 739</b>	<b>-1 387 126</b>	<b>-1 507 144</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-153 592	-149 118	-164 000
Kabel-TV	-130 521	-142 023	-154 848
Bredband	-381 217	-4 193	0
	<b>-665 330</b>	<b>-295 334</b>	<b>-318 848</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-535 982	-520 695	-520 741
	<b>-535 982</b>	<b>-520 695</b>	<b>-520 741</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 100	-3 677	-3 065
Tele- och datakommunikation	-1 116	-1 638	-4 800
Juridiska åtgärder	0	-45 750	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 800	-18 375	-19 000
Föreningskostnader	-6 000	-6 000	-6 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-2 352	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 446	-4 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-145 202	-145 000
Administration	-10 000	-13 123	-9 657
Korttidsinventarier	-9 811	-400	-15 000
Konsultarvode	-56 000	-57 322	-54 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-3 590
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 800	-6 610	-6 800
	<b>-272 627</b>	<b>-302 745</b>	<b>-274 912</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-26 160	-24 000	-25 440
Lön - fastighetsskötsel	0	-7 275	0
Lön - extrapersonal	-14 832	0	0
Styrelsearvode	-134 000	-131 940	-131 000
Arbetsgivaravgifter	-54 812	-51 274	-49 126
	<b>-229 804</b>	<b>-214 489</b>	<b>-205 566</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 539 268	-1 539 268	-1 539 268
Förbättringar	-124 406	-124 405	-124 405
	<b>-1 663 674</b>	<b>-1 663 673</b>	<b>-1 663 673</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	<b>-5 733 093</b>	<b>-5 355 087</b>	<b>-5 856 088</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>933 451</b>	<b>1 753 868</b>	<b>1 261 970</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-933 451	-1 007 904	-1 042 726
Räntekostnader skattekonto	0	-463	0
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	<b>-933 451</b>	<b>-1 008 336</b>	<b>-1 042 726</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>0</b>	<b>745 532</b>	<b>219 244</b>