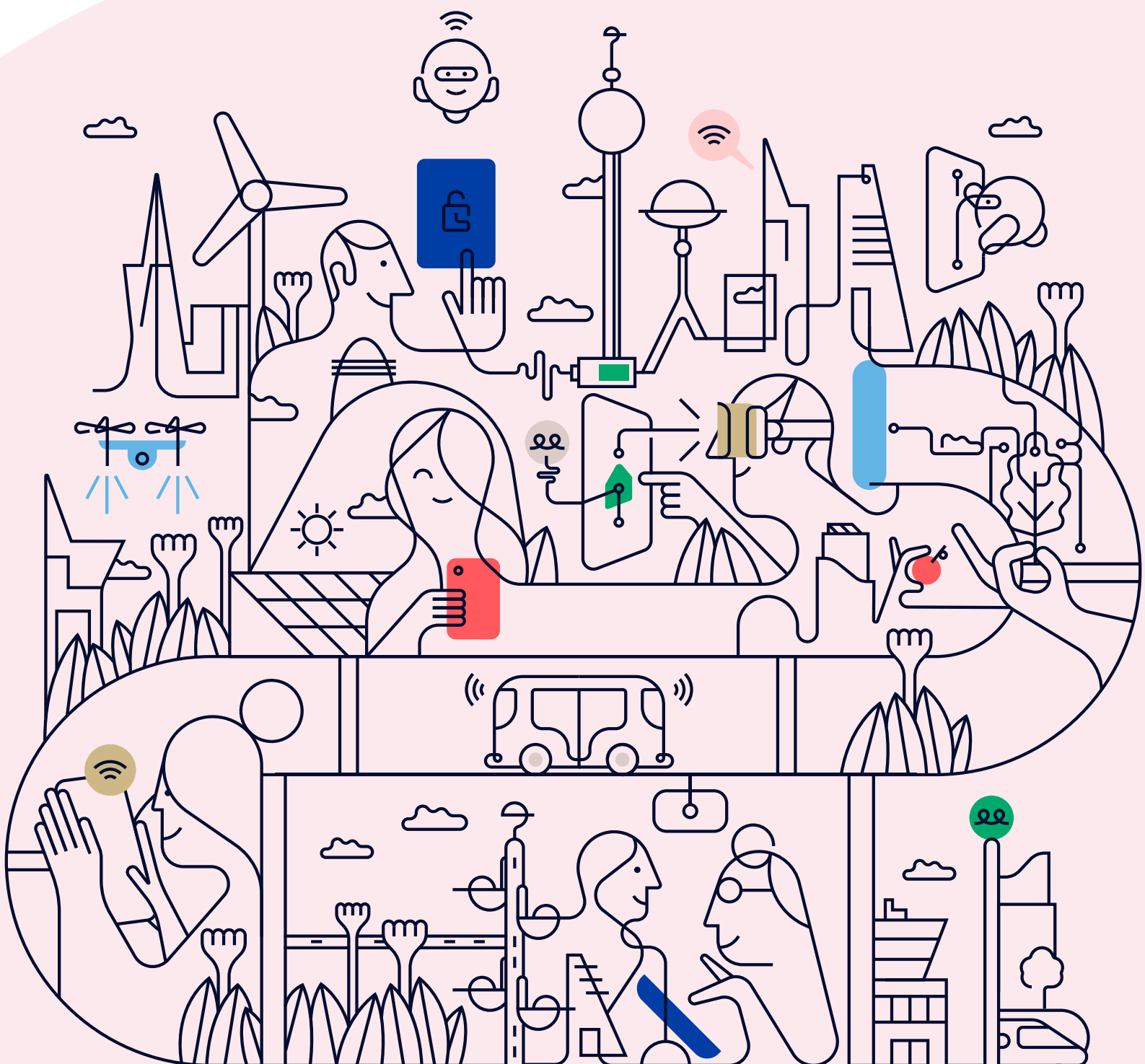




Välkommen till årsredovisningen för Brf Uttern i Haninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 12 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 8 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 8855 kvm.

Styrelsens sammansättning

Desireé Sjölund	Ordförande
Christer Gunnar Björk	Styrelseledamot
Ghiath Zend Al Hded	Styrelseledamot
Mari Åkerlindh	Styrelseledamot
Michelle Lindberg	Styrelseledamot
Sofie Anna Kristina Franzén	Styrelseledamot
Bojan Lukic	Suppleant
Sanella Jankovic Boskovic	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 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-26. Röstning om nya stadgar. .

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

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2024 | ● | OVK gjordes i samtliga bostäder. |
| 2023 | ● | Renovering av samtliga tak och montering avnockband. |
| 2022 | ● | Renovering av föreningas samtliga parkerings plank.
Uppfräschning av lekplatsen. |
| 2021 | ● | Renovering av föreningslokalen. |
| 2020 | ● | Utternhuset får ett nytt kök.
Injustering av ventilationssystemet utförd. |
| 2019 | ● | Rengöring samt mätning av ventilation.
Förfriskning av föreningens utemiljö. |
| 2018 | ● | Större renovering av en hyresrätt.
Solceller byggs på garagelänga.
Större beskärningar samt trädfällningar.
Bollplanen upprustad. |
| 2017-2018 | ● | Renovering av hyresrätter - En lägenhet kvarstår pga. större renovering.
Installation av fiber. |
| 2017 | ● | Byte av sopstationer i nedre området.
Renovering av trätrappa mellan områdena. |

- 2016 ● förstärkning av entrétak i nedre området.
- 2015-2016 ● Ommålning av fasader.
- 2014-2015 ● Upprustning av lekplats nedre.
- 2014 ● Byte av termostater i radiatorer.
- 2013 ● Montering av snörasskydd.

Planerade underhåll

- 2025 ● Byta ut samtliga fläktmotorer i ventilationen.

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.

Den totala låneskulden uppgår till 70,5 mnkr vid utgången av 2024. Det här innebär att föreningen sedan 2005 när föreningen bildades har amorterat sammanlagt 27,4 mnkr av föreningens ursprungliga lån.

Samtliga föreningens tre lån lades om under året och den genomsnittliga räntenivån för föreningens lån uppgick vid slutet av året till 3,2%.

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 956 695	6 834 349	6 036 206	6 034 017
Resultat efter fin. poster	-558 836	-1 462 138	-852 655	-85 533
Soliditet (%)	25	25	24	22
Yttre fond	2 800 145	2 932 180	2 366 381	1 683 546
Taxeringsvärde	145 667 000	145 667 000	145 667 000	141 767 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	684	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	75,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 317	9 317	9 797	10 367
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 962	7 962	8 244	8 646
Sparande per kvm totalyta, kr	145	101	91	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	4	4	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	111	112	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	69	77	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	185	194	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	11,28	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

Årets resultat efter finansiella poster innebar en förlust.

I det negativa resultatet ingår bokförda kostnader för avskrivningar med 1,5 mnkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet istället en vinst med 1,0 mnkr. Avskrivningar påverkar inte heller föreningens likviditet. Under året har föreningen också haft ett positivt kassaflöde med 0,8 mnkr trots årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 738 349	-	-	20 738 349
Upplåtelseavgifter	9 187 381	-	-	9 187 381
Fond, yttre underhåll	2 932 180	-814 870	682 835	2 800 145
Egna bostadsrätter	2 703 000	-	-	2 703 000
Balanserat resultat	-9 488 554	-647 268	-682 835	-10 818 656
Årets resultat	-1 462 138	1 462 138	-558 836	-558 836
Eget kapital	24 610 219	0	-558 836	24 051 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 135 821
Årets resultat	-558 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 835
Totalt	-11 377 492
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	279 751
Balanseras i ny räkning	-11 097 741

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 956 695	6 834 349
Övriga rörelseintäkter	3	300	-356
Summa rörelseintäkter		7 956 995	6 833 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 351 216	-4 558 079
Övriga externa kostnader	9	-423 352	-517 028
Personalkostnader	10	-209 001	-293 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 539 264	-1 539 264
Summa rörelsekostnader		-6 522 833	-6 908 136
RÖRELSERESULTAT		1 434 162	-74 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 220	69 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 143 218	-1 457 682
Summa finansiella poster		-1 992 998	-1 387 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-558 836	-1 462 138
ÅRETS RESULTAT		-558 836	-1 462 138

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	90 233 666	91 772 930
Summa materiella anläggningstillgångar		90 233 666	91 772 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 233 666	91 772 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 608	96 369
Övriga fordringar	13	1 557 457	1 855 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 750	3 935
Summa kortfristiga fordringar		1 711 815	1 955 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 433 912	3 297 490
Summa kassa och bank		4 433 912	3 297 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 145 727	5 252 993
SUMMA TILLGÅNGAR		96 379 392	97 025 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 925 730	29 925 730
Fond för yttre underhåll		2 800 145	2 932 180
Egna bostadsrätter		2 703 000	2 703 000
Summa bundet eget kapital		35 428 875	35 560 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 818 656	-9 488 554
Årets resultat		-558 836	-1 462 138
Summa fritt eget kapital		-11 377 492	-10 950 691
SUMMA EGET KAPITAL		24 051 383	24 610 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	70 500 000	0
Summa långfristiga skulder		70 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	70 500 000
Leverantörsskulder		339 990	363 419
Skatteskulder		61 898	80 631
Övriga kortfristiga skulder		45 299	47 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 380 823	1 423 992
Summa kortfristiga skulder		1 828 010	72 415 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 379 392	97 025 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 434 162	-74 143
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 539 264	1 539 264
	2 973 426	1 465 121
Erhållen ränta	143 917	65 752
Erlagd ränta	-2 166 309	-1 242 654
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 034	288 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 537	-72 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 604	152 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	818 893	368 069
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 045 000
Amortering av lån	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	545 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	818 893	913 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 095 783	4 182 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 914 676	5 095 783

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 252 355	5 175 114
Hysesintäkter bostäder	1 347 096	1 380 316
Hysesintäkter garage	78 681	123 128
Hysesintäkter p-plats	123 802	94 886
Hyror carport	102 549	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	29 238	32 747
Hyses-/avgiftsbortfall övr objekt	-1 440	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 408
El	0	2 824
El, moms	0	7 620
Intäkter solel, moms	4 744	0
Gemensamhetslokal	4 250	7 150
Dröjsmålsränta	0	56
Pantsättningsavgift	8 022	7 350
Överlåtelseavgift	5 732	6 565
Administrativ avgift	1 666	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	7 956 695	6 834 349

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	300	-356
Summa	300	-356

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	83 358	84 145
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 929	1 181
Fastighetsskötsel gård enl avtal	150 090	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	81 269	34 613
Larm och bevakning	0	206
Städning enligt avtal	16 880	16 629
Städning utöver avtal	0	6 863
Brandskydd	0	383
Bevakning	741	4 695
Myndighetstillsyn	7 301	0
Gårdkostnader	22 117	12 300
Gemensamma utrymmen	8 025	2 287
Snöröjning/sandning	214 000	280 000
Serviceavtal	13 367	17 866
Förbrukningsmaterial	4 561	2 311
Summa	612 637	463 479

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	62 325	55 567
Bostadsrättslägenheter	72 893	139 092
Tvättstuga	0	35 854
Dörrar och lås/porttele	10 683	5 771
Övriga gemensamma utrymmen	550	0
VVS	0	133 628
Värmeanläggning/undercentral	6 337	0
Ventilation	8 456	0
Elinstallationer	60 631	0
Fönster	22 078	31 250
Balkonger/altaner	53 868	0
Mark/gård/utemiljö	17 331	14 879
Garage/parkering	4 321	9 065
Vattenskada	71 589	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 348	84 845
Summa	418 409	509 952

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	22 350
Dörrar och lås	0	5 400
Gemensamma utrymmen	7 569	0
Ventilation	152 034	0
Tak	0	787 120
Fönster	120 148	0
Summa	279 751	814 870

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 074	38 390
Uppvärmning	1 109 397	982 555
Vatten	750 570	614 157
Sophämtning/renhållning	163 049	156 789
Grovsopor	17 540	16 099
Summa	2 081 631	1 807 990

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	145 784	183 923
Bredband	167 800	148 786
Fastighetsskatt	645 205	629 079
Summa	958 789	961 788

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	3 948
Tele- och datakommunikation	3 351	2 189
Juridiska åtgärder	11 438	14 222
Inkassokostnader	17 825	11 336
Revisionsarvoden extern revisor	43 375	20 375
Styrelseomkostnader	6 458	6 021
Fritids och trivselkostnader	9 862	8 590
Föreningskostnader	18 076	6 595
Förvaltningsarvode enl avtal	100 637	96 570
Överlåtelsekostnad	10 030	9 189
Pantsättningskostnad	12 900	11 032
Korttidsinventarier	11 273	16 430
Administration	15 800	9 407
Konsultkostnader	159 745	293 905
Bostadsrätterna Sverige	0	7 220
Summa	423 352	517 028

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	162 100	154 350
Lön - fastighetsskötare	0	74 975
Arbetsgivaravgifter	46 901	64 441
Summa	209 001	293 766

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 142 964	1 457 605
Dröjsmålsränta	100	40
Kostnadsränta skatter och avgifter	154	37
Summa	2 143 218	1 457 682

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 789 251	129 789 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 789 251	129 789 251
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 016 321	-36 477 057
Årets avskrivning	-1 539 264	-1 539 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 555 585	-38 016 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 233 666	91 772 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 380 000</i>	<i>5 380 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 493 000	92 141 000
Taxeringsvärde mark	61 406 000	53 526 000
Summa	152 899 000	145 667 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 287	55 662
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	132	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 274	1 244
Transaktionskonto	844 715	819 301
Borgo räntekonto	636 049	978 991
Summa	1 557 457	1 855 199

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 228	0
Förutbet försäkr premier	72 890	0
Förutbet bredband	21 390	0
Upplupna intäkter	4	0
Upplupna ränteintäkter	10 238	3 935
Summa	117 750	3 935

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,76 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,85 %	26 000 000	26 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,86 %	19 500 000	19 500 000
Summa			70 500 000	70 500 000
Varav kortfristig del			0	70 500 000

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	504	15 400
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 244	0
Uppl kostn el	4 386	0
Uppl kostnad Värme	147 330	137 746
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	366 920	390 011
Uppl kostn vatten	-43 718	0
Uppl kostnad arvoden	158 500	158 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 800	49 800
Förutbet hyror/avgifter	668 857	672 535
Summa	1 380 823	1 423 992

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 033 100	35 033 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om att inte höja avgifterna för 2025 utan de kommer att vara oförändrade jämfört med 2024 års nivåer.

Underskrifter

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

Haninge

Christer Gunnar Björk
Styrelseledamot

Desireé Sjölund
Ordförande

Ghiath Zend Al Hded
Styrelseledamot

Mari Åkerlindh
Styrelseledamot

Michelle Lindberg
Styrelseledamot

Sofie Anna Kristina Franzén
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:

07.05.2025 20:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

Sk5iN0ulel

ENVELOPE ID:

rktj4ROxgg-Sk5iN0ulel

DOCUMENT NAME:

Brf Uttern i Haninge, 716420-4922 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DESIRÉE SJÖLUND sjolunddesiree@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:41 07.05.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.5.78
2. MICHELLE LINDBERG michelle.lindberg@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:41 07.05.2025 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.252
3. MARI ÅKERLINDH mariutane@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:42 07.05.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.175
4. GHIATH ZEND AL HDED zendalhaded.ghiath@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:46 07.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.116
5. SOFIE FRANZÉN soffanfranzen@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:57 07.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.114
6. Christer Gunnar Björk christerbjork57@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 19:42 07.05.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.73
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 20:21 07.05.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID 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 2024.

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 2024 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 2024 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:

07.05.2025 20:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

Byso40ulle

ENVELOPE ID:

r1ets4C_lxl-Byso40ulle

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Uttern i Haninge.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	07.05.2025 20:22	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	07.05.2025 20:21	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