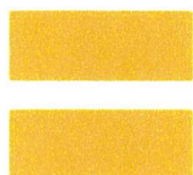




# Årsredovisning 2022



**Brf Utövägen 8-28**

**Org nr 769626-5417**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



Styrelsen för Brf Utövågen 8-28, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 20 juni 2013 och har sitt säte i Nacka kommun. Senaste stadgarna registrerades 30 december 2015 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 30 december 2013. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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. Om föreningen inte upprättat underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nacka Orminge 48:1. Fastighetens byggnadsår är 1967 med värdeår 1967 och har adressen Utövågen 8 -28 i Saltsjö-Boo.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 10 317 kvm, varav 10 180 kvm avser bostadsyta samt 137 kvm avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger varje enskild medlem att teckna.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 bostadslägenheter varav 23 är hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
80 st	4 rum och kök

### Övriga objekt

2 st Lokaler  
109 st parkeringsplatser

Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av Fastum AB.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB, markskötsel med HSB Trädgård samt lokalvård med HSB städ AB.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 166 625 000 kr varav byggnadsvärde 103 379 000 kr och markvärde 63 246 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 166 000 000 kr och på lokaler med 625 000 kr.

### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kr per lägenhet för 2022. Fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lucia Hurtig	ordförande
	Rebecca Hånell	vice ordförande
	Robin Gilleborg	sekreterare
	Gunilla Wallin	kassör
	Dennis Hånell	
	Maarit Kantokoski	

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden inkl det konstituerande.

Revisor

Per Engzell  
Engzells revisionsbyrå AB

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

OVK kontrollerades och godkändes.

Igensättning av dörrar mot gångväg på MC-rum och cykelrum samt utökning av cykel och MC-platser för uthyrning.

Projektering av parkeringsrenovering startar.

Renovering av föreningslokalen fortsätter.

Entréportar byts samt nytt låssystem och digitala anslagstavlor installeras.

Byte av markförvaltare samt trappstädning till AFF.

Föryngring av buskar samt nedtagning träd och stubbfräsning.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 138 medlemmar. Under året har 17 (16) medlemmar tillträtt samt 17 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (12) överlåtelser.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	8 513	8 527	8 563	8 630	8 418
Resultat efter finansiella poster	-6 196	-2 830	7	302	-1 134
Fastighetslån/kvm	10 231	10 384	10 502	13 493	13 571
Soliditet (%)	48,0	48,7	49,4	48,3	47,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	103 905	4 876	7 263	-10 877	-2 830	<b>102 337</b>
Ökning av insatskapital	875	1 050				<b>1 925</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 928	98	2 830	<b>0</b>
Årets resultat					-6 196	<b>-6 196</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 780</b>	<b>5 926</b>	<b>4 335</b>	<b>-10 779</b>	<b>-6 196</b>	<b>98 066</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 778 558
årets förlust	-6 196 753
	<b>-16 975 311</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	166 625
inanspråktagande från fond för yttre underhåll	-4 256 516
i ny räkning överföres	-12 885 420
	<b>-16 975 311</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 513 353	8 527 001
Övriga intäkter		21 190	105 589
		<b>8 534 543</b>	<b>8 632 590</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 769 249	-7 387 983
Övriga externa kostnader	4	-1 193 264	-354 260
Personalkostnader	5	-197 129	-157 704
Avskrivningar		-2 991 942	-2 991 942
		<b>-13 151 584</b>	<b>-10 891 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 617 041</b>	<b>-2 259 299</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 307	32 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 700 020	-603 235
		<b>-1 579 713</b>	<b>-570 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 196 753</b>	<b>-2 830 215</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 196 753</b>	<b>-2 830 215</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	191 357 170	194 320 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	594 261	623 249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 951 431</b>	<b>194 943 373</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 951 431</b>	<b>194 943 373</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 507	8 507
Aktuella skattefordringar		32 884	16 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	209 935	97 039
Avräkningskonto förvaltare		1 200 722	4 362 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 452 048</b>	<b>4 485 108</b>
<i>Kassa och bank</i>		10 825 074	10 810 530
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 277 122</b>	<b>15 295 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>204 228 553</b>	<b>210 239 011</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		110 705 572	108 780 572
Fond för yttre underhåll		4 334 490	7 262 798
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 040 062</b>	<b>116 043 370</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 778 558	-10 876 651
Årets resultat		-6 196 753	-2 830 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 975 311</b>	<b>-13 706 866</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 064 751</b>	<b>102 336 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	72 564 070	0
Övriga skulder		300	300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 564 370</b>	<b>300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	31 587 500	105 714 070
Leverantörsskulder		487 701	1 024 774
Aktuella skatteskulder		8 876	20 759
Övriga skulder		6 140	50 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 509 215	1 092 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 599 432</b>	<b>107 902 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 228 553</b>	<b>210 239 011</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 196 753	-2 830 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 991 942	2 991 942
Förändring skatteskuld/fordran	-11 883	44
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 216 694</b>	<b>161 771</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	0	-8 507
Förändring av kortfristiga fordringar	-129 058	-10 175
Förändring av leverantörsskulder	-537 073	789 561
Förändring av kortfristiga skulder	372 750	452 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 510 075</b>	<b>1 384 804</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring insatskapital	1 925 000	0
Förändring av långfristiga skulder	-1 562 500	-1 193 290
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>362 500</b>	<b>-1 193 290</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 147 575</b>	<b>191 514</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	15 173 372	14 981 857
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>12 025 797</b>	<b>15 173 371</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	120
Fasad	120
Stammar VVS	50
El	40
Fönster	40
Tak	20
Ventilation	20
Övrig stomme	50
Sopanläggning	25

## Not 2 Nettoomsättningen

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 909 715	5 886 601
Hysesintäkter, bostäder	2 190 129	2 217 185
Hysesintäkter, lokaler	82 704	81 084
Hysesintäkter, garage	5 600	4 800
Hysesintäkter, p-plats	350 593	330 482
Hysesbortfall, p-plats	-1 459	-901
Hysesbortfall, bostäder	-27 788	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 961
Hysesintäkt övriga objekt	3 300	3 780
Övrigt	559	9
	<b>8 513 353</b>	<b>8 527 001</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	0	150 504
Trädgårdsskötsel	351 806	362 859
Snöröjning/sandning	295 517	244 777
Städning	127 320	126 265
Serviceavtal	48 925	51 006
Besiktningkostnader	23 071	75 812
Bevakningskostnader	6 758	6 828
Reparationer	494 569	787 464
Fastighetsel	1 405 175	950 197
Vatten- och avlopp	724 584	659 793
Avfallshantering	248 869	298 588
Fastighetsförsäkring	171 675	168 890
Kabel-TV och bredband	51 215	21 059
Tekn. förvaltning grundavtal	0	175 979
Fastighetsskatt/avgift	188 530	182 950
Förbrukningsmaterial	41 969	5 990
Statusktr vid öa	0	14 313
Förbrukningsinventarier	58 333	29 000
Underhåll	4 524 129	3 072 095
Övrigt	6 804	3 614
	<b>8 769 249</b>	<b>7 387 983</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode extern revisor	27 000	26 500
Föreningsstämma/medlemsmöten	27 119	22 208
Ek förvaltning	224 142	190 720
Konsultarvoden	317 419	0
Övriga externa tjänster	21 117	15 343
Teknisk förvaltning	501 614	0
Upprättande av underhållsplan	22 923	62 855
Bygglovsavgifter	0	20 790
Övriga poster	8 188	15 844
Övriga förvaltningskostnader	1 073	0
Mäklararvode	42 669	0
	<b>1 193 264</b>	<b>354 260</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	150 000	120 000
Sociala avgifter på arvoden	47 129	37 704
	<b>197 129</b>	<b>157 704</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 785 419	148 785 419
Mark	60 941 915	60 941 915
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 727 334</b>	<b>209 727 334</b>
Ingående avskrivningar	-15 407 210	-12 444 256
Årets avskrivningar	-2 962 954	-2 962 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 370 164</b>	<b>-15 407 210</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 357 170</b>	<b>194 320 124</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	724 707	724 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>724 707</b>	<b>724 707</b>
Ingående avskrivningar	-101 458	-72 470
Årets avskrivningar	-28 988	-28 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-130 446</b>	<b>-101 458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>594 261</b>	<b>623 249</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	5 961	5 405
Ekonomisk förvaltning	50 624	49 406
Försäkring	43 149	42 228
Snöröjning	15 938	0
Bredband	6 188	0
Upplupna ränteintäkter	88 075	0
	<b>209 935</b>	<b>97 039</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 24550591	2,08	2025-04-16	18 925 000	19 100 000
SBAB 24550567	2,51	2027-04-16	16 750 000	16 925 000
SBAB 24550486	2,37	2023-04-03	18 950 000	19 125 000
SBAB 24550575	2,39	2026-04-16	18 862 070	19 037 070
SBAB 24550605	1,78	2024-04-16	18 727 000	18 902 000
SBAB 29122687	2,37	2023-07-04	9 062 500	9 375 000
SBAB 29122733	2,29	2023-07-04	2 875 000	3 250 000
Kortfristig del av skuld			-31 587 500	-105 714 070
			<b>72 564 070</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av låneskuld			31 587 500	105 714 070

Tre av föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer	13 918	20 432
Elkostnad	312 559	238 483
Revisionsarvode	25 000	25 000
Förutb hyror och avgifter	468 309	612 944
Underhåll	0	137 500
Snöröjning/sandning	48 774	54 423
Bevakningskostnad	0	3 634
Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	19 712	0
Upplupen räntekostnad	580 131	0
Konsultarvoden	40 812	0
	<b>1 509 215</b>	<b>1 092 416</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	108 602 000	108 602 000
	<b>108 602 000</b>	<b>108 602 000</b>

### Not 12 Ansvarsförbindelser

Föreningen har enligt ekonomisk plan förbundit sig att utbetala mellan 30-50 tkr beroende på storlek på lägenheten som i första hand skall användas till badrummens tätskikt. Den inre fonden tillfaller de lägenheter som förvärvats med bostadsrätt den dagen föreningen tillträder fastigheten. Utdelning av medel bokförs som underhållskostnader i den takt de utnyttjas.

	2022-12-31	2021-12-31
Summa ansvarsförbindelser	3 600 000	3 600 000
Utnyttjat belopp	-1 382 482	-1 382 482
	<b>2 217 518</b>	<b>2 217 518</b>

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lucia Hurtig

Rebecca Hånell

Robin Gileborg

Gunilla Wallin

Dennis Hånell

Maarit Kantokoski

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utövågen 8-28, org.nr 769626-5417

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utövågen 8-28 för år 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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

revisionsssed 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 Utövågen 8-28 för år 2022 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.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

# Valberedningens förslag

inför ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023

## Valberedningens förslag till styrelse

Lucia Hurtig  
Robin Gileborg  
Dennis Hånell  
Rebecca Hånell

## Förslag till valberedning

Nina Meurer  
Anna Filipsson Berg

## Förslag på revisor

Per Engzell från Engzells Revisionsbyrå

## Förslag på revisorssuppleant

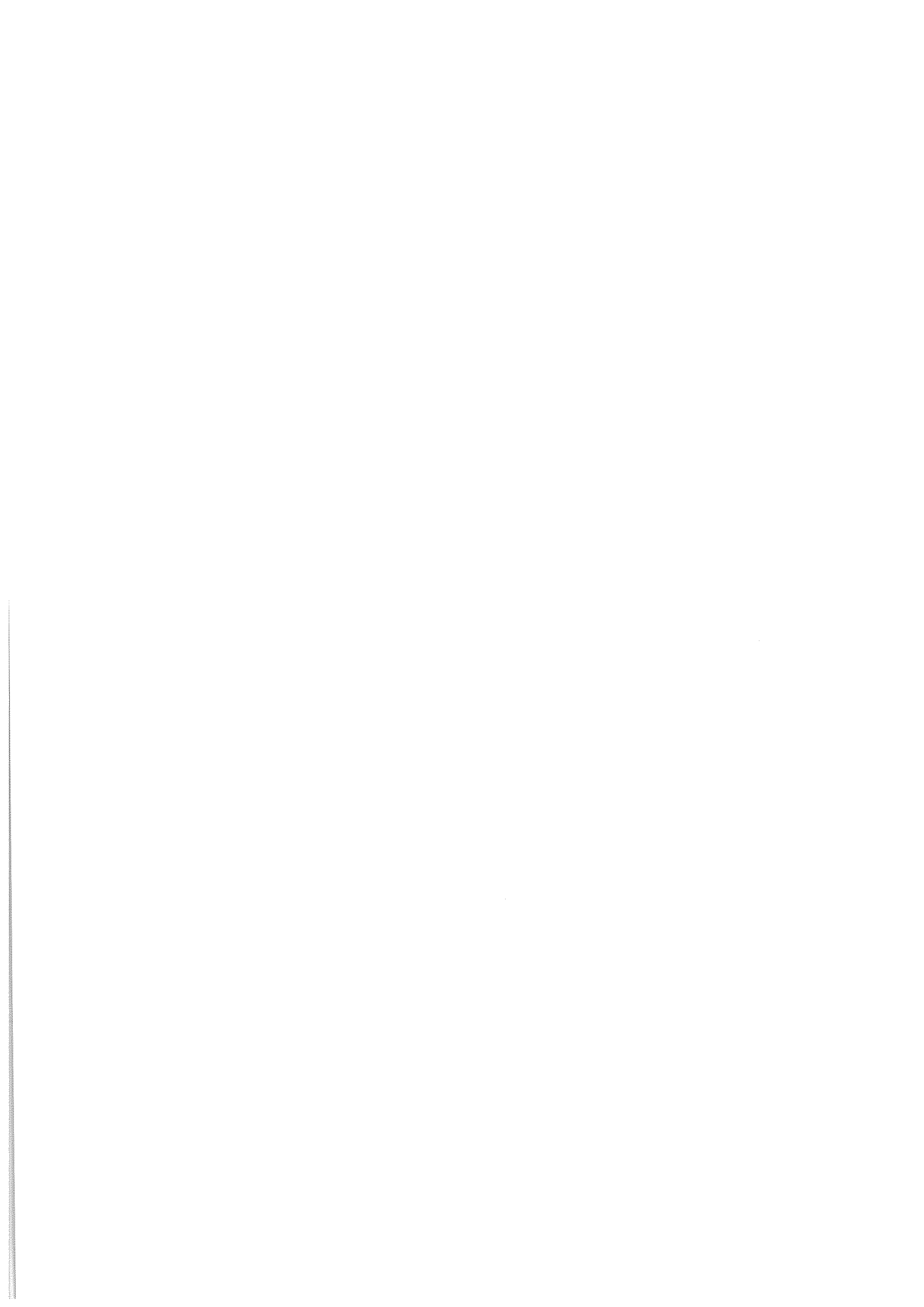
Den av Engzell utsedde revisorssuppleant

## Förslag till arvode för styrelsen

2,5 pbb exklusive sociala avgifter, fritt för styrelsen att fördela inom sig

## Förslag till arvode för revisor

Löpande räkning



## Informationsmöte avseende kommande stambyte

Härmed bjuder styrelsen för Brf Utövägen 8–28 in till infomöte  
angående föreningens kommande stambyte

Datum: 2023-05-23  
Tid: 18:00  
Plats: Föreningslokalen på Utövägen 8

Styrelsen har intensivt under en längre period arbetat med frågan om det kommande stambytet som nu är nödvändigt för föreningens hus fortsatta funktion, och medlemmarnas fortsatta trivsel.

Därför bjuder styrelsen nu in till ett informationsmöte där bakgrund och genomförande presenteras samtidigt som föreningens medlemmar ges möjlighet att ställa frågor.

Med på plats kommer föreningens projektledare medverka i mötet och besvara eventuella frågor.

Bifogat återfinns mer detaljerad information.

Väl mött!

*Styrelsen för Brf Utövägen 8–28*

## Beskrivning av förändring av bostadsrätterna – Till stämmobeslutet

### Beslut och godkännande i Hyresnämnden

I samband med stambytet föreslår styrelsen att föreningsstämman beslutar att återställa våtutrymmen och separata WC. Föreningen tar då kostnaden för återställandet. Dessa ska återställas till en gemensam standard. Det innebär att många våtutrymmen kommer att förändras mer eller mindre.

Beslutet om att förändra standarden måste fattas på en föreningsstämma med minst 2/3 majoritet. Därefter ska Hyresnämnden godkänna stämmobeslutet, om någon säger nej till den förändring som kommer att ske.

Du som medlem har alltså möjlighet att säga nej till förändringen i din lägenhet och få saken prövad i Hyresnämnden. Men frågan som prövas kommer då endast att gälla dina egna utrymmen. Det går alltså inte att få projektet som sådant prövat och det går inte att pröva ekonomiska frågor.

För att klargöra vad som är en förändring av lägenheten redovisas här vilken standard som våtutrymmen och separata WC kommer att få efter återställandet. Vad som kommer att förändras i din lägenhet beror på hur den ser ut i dag.

### Dagens standard

De ursprungliga våtrummen var utrustade med badkar, golvställt WC, handfat med spegelskåp. På golvet låg plastmatta och på väggen tapet av plast. Men flertalet badrum har renoverats vid något tillfälle, så standarden är individuell och skiftande. Vid återställandet kommer alla våtutrymmen och WC att få en bra grundstandard. Det innebär att Föreningen och de boende inte riskerar lika många vattenskador som tidigare.

Förutom grundstandard kommer bostadsrätthavaren att få möjlighet att på egen bekostnad välja olika tillval. Exakt vilka tillval som kommer att finnas går inte att säga innan det finns en tilltänkt entreprenör.

### Grundstandard våtrum med badkar

- Helkaklat och klinker (15X15)
- Värmegolv el.
- Badkar eller dusch med vägg
- Vägghängd kommod med handfat
- Vägghängt badrumsskåp med belysning och eluttag
- Golvställd WC
- Ny dörr

#### **Därtill finns följande tillval (kan komma att utökas)**

- Elektrisk handdukstork
- skåp och kommoder av annat slag
- Urval av färger och storlek på klinker och kakel
- Nedsänkt gipsundertak med spotlights

#### **Grundstandard våtrum med dusch**

- Helkaklat och klinker (15X15)
- Värmegolv el.
- Duschvägg
- Vägghängd kommod med handfat
- Vägghängt badrumsskåp med belysning och eluttag
- Golvställd WC
- Ny dörr

#### **Därtill finns följande tillval (kan komma att utökas)**

- Elektrisk handdukstork
- skåp och kommoder av annat slag
- Urval av färger och storlek på klinker och kakel
- Nedsänkt gipsundertak med spotlights

#### **Specifika våtrum**

- Mellanväggar mellan våtrum-dusch, våtrum-wc och våtrum-klädkammare som idag har en nisch kommer att få en rak vägg med något förändrad planlösning enligt bifogade ritningar. Medlemmen kan om den önskar behålla nuvarande planlösning.

#### **Samtliga separata WC**

- Målade väggar, kakelruta ovan handfat
- Klinker (15X15)
- Vägghängd kommod med handfat
- Vägghängt badrumsskåp med belysning och eluttag
- Ny dörr
- Golvställd WC

#### **Därtill finns följande tillval (kan komma att utökas)**

- skåp och kommoder av annat slag
- Urval av färger och storlek på klinker och kakel
- Nedsänkt gipsundertak med spotlights

### **Möjlighet att behålla inredning**

Om medlemmen önskar och i den mån det är möjligt kan inredning som redan finns i våtutrymme eller WC återställas. Det blir dock Entreprenören som får avgöra om möjlighet finns.

Om det går att återställa något och det innebär att medlemmen avstår från inredningsdetalj som ingår i standarden kan det inbesparade värdet tillgodoräknas för tillval.

### **Kök**

Det är ännu oklart vilka kök som kommer att påverkas av projektet och hur mycket. En inventering måste genomföras innan något kan sägas säkert.

I samband med att stammarna byts kommer vissa kök att behöva demonteras mer eller mindre. Det är entreprenören som bestämmer vilka kök det blir, och vilka som påverkas är beroende av vad som är lämpligast och effektivast.

De kök som påverkas kommer att återställas i samma skick som tidigare. I vissa fall kan befintlig inredning återanvänds och i vissa fall kommer likvärdig inredning att installeras.

### **Finansiering**

Stambytesprojektet kommer att finansieras av bostadsrättsföreningen. Det sker genom att ta underhållsfond i anspråk. Men lån kommer också att behövas. Föreningen betalar för grundstandard, och den finansieras av medlemmarnas egna årsavgifter.

Medlemmarna har därtill möjlighet att välja olika tillval. Dessa tillval finansieras av medlemmen själv.

Om medlemmen har pengar kvar i den så kallade badrumsfonden eller om föreningen avser att utbetala någon kompensation kommer det att ske genom möjlighet till tillval.

Det finns ingen skyldighet för föreningen att betala någon kompensation. Men kompensation kommer av rättviseskäl ändå att utgå om bostadsrätthavaren kan visa att han eller hon har genomfört en åtgärd i våtutrymme eller WC under de senaste två åren och att standarden då är högre än den som erbjuds. Medlemmen kommer då att få tillval till ett värde motsvarande mellanskillnaden, så att ingen standardsänkning ska ske. Värdering sker av entreprenören.

Vi beslutade att datum för återställande/kompensation för kök/badrum gäller för renoveringar utförda efter 210101.



# VÅTRUM 1 - LGH 93 KvM

## FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i centimeter.

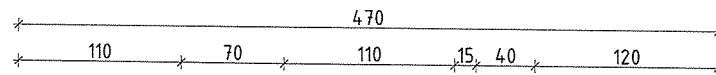
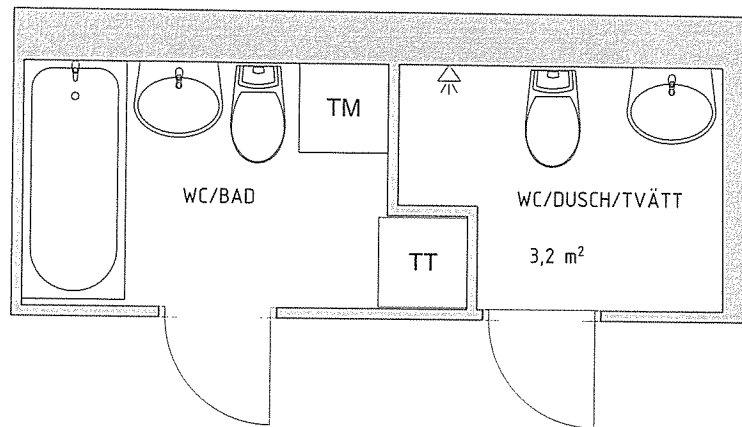


Befintlig vägg

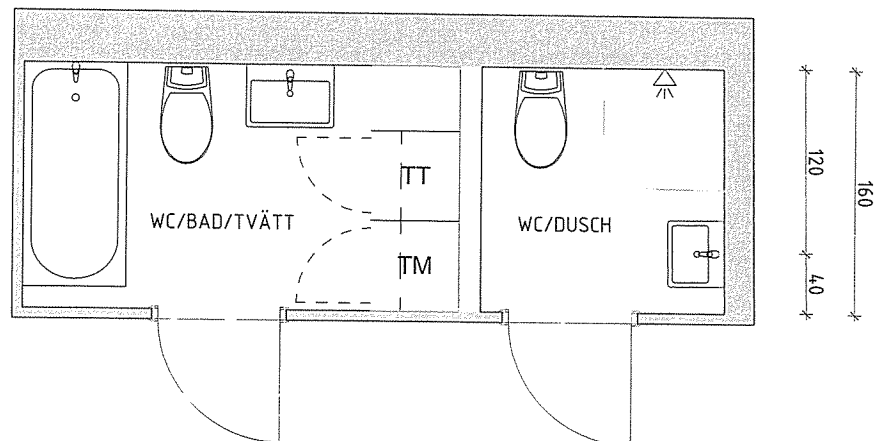


Ny vägg

BEFINTLIG  
1:50



FÖRSLAG  
1:50



**PIETSCH**  
arkitekter

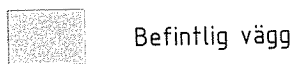
Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, info@pietscharkitekter.se

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

# VÅTRUM 2 - LGH 91 Kv

## FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i centimeter.

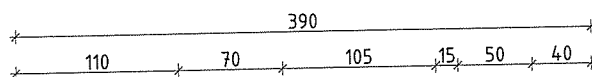
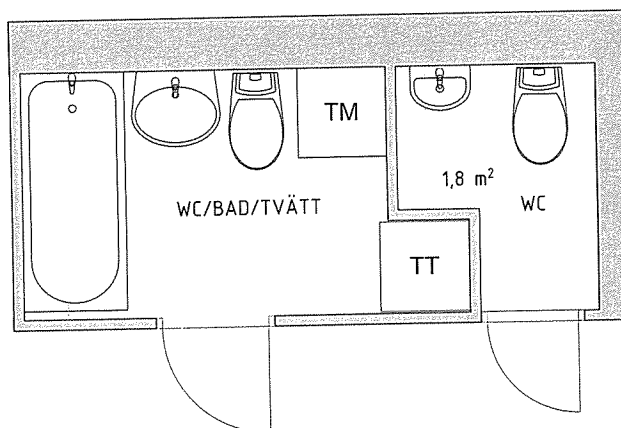


Befintlig vägg

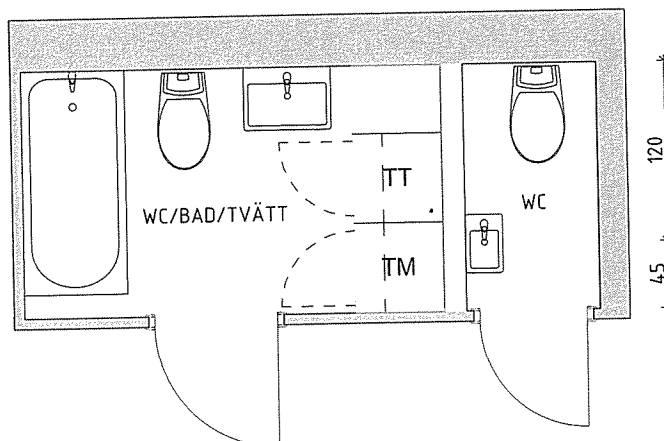


Ny vägg

BEFINTLIG  
1:50



FÖRSLAG  
1:50



**PIETSCH**  
arkitekter


Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, info@pietscharkitekter.se


FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

# VÅTRUM 3 - LGH 63 Kvm

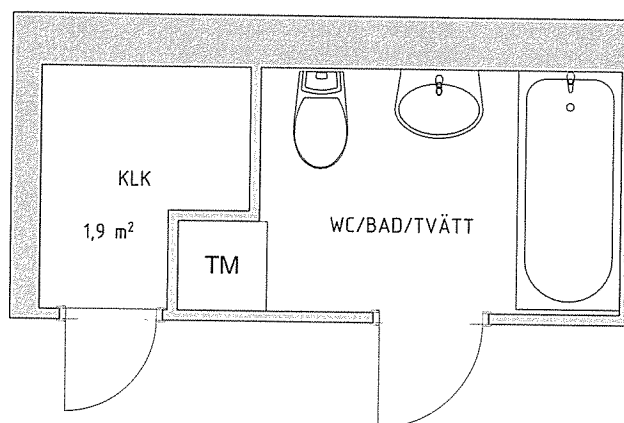
## FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i centimeter.

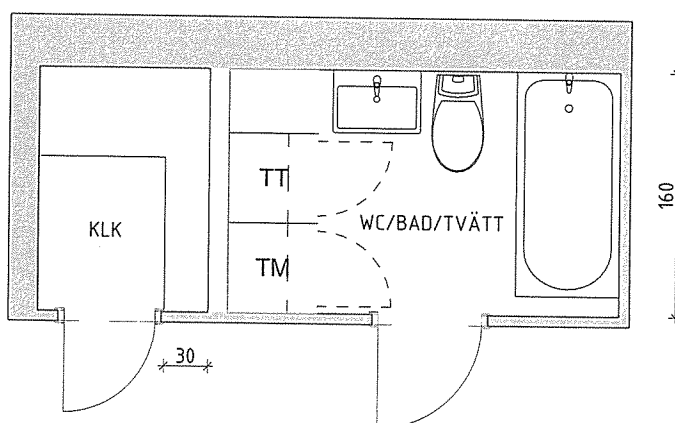
 Befintlig vägg

 Ny vägg

BEFINTLIG  
1:50



FÖRSLAG  
1:50

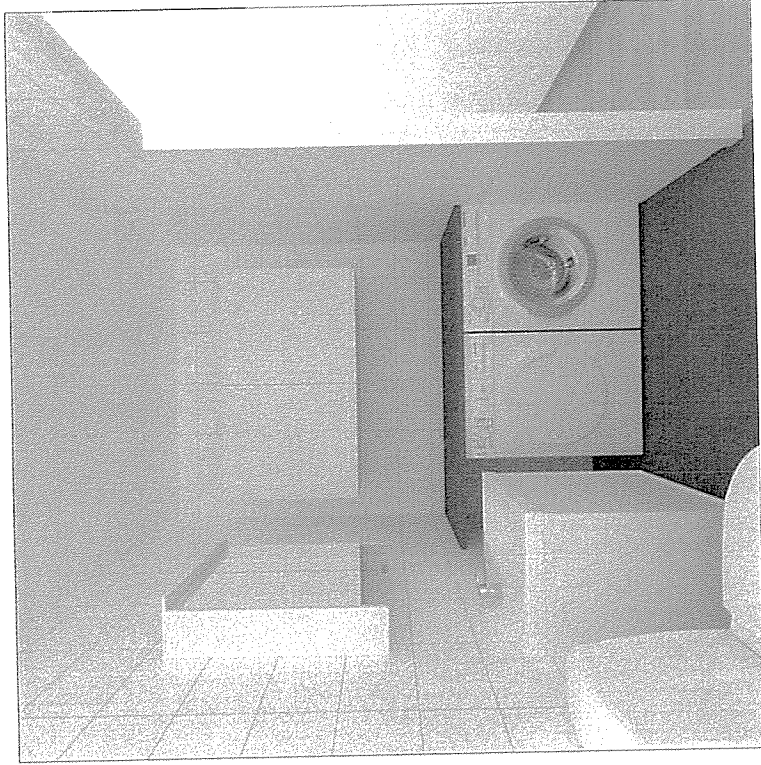


**PIETSCH**  
arkitekter

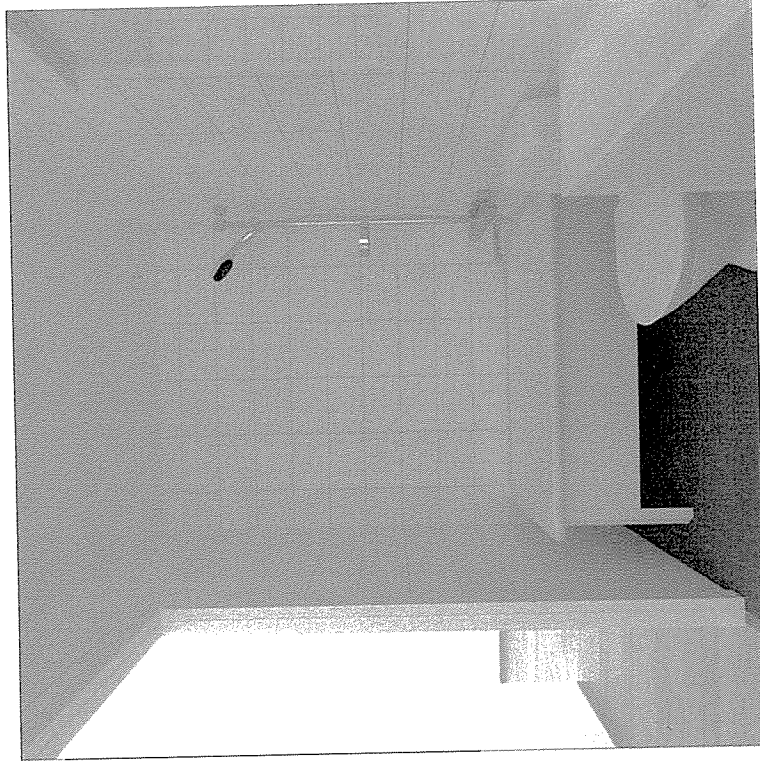
Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, info@pietscharkitekter.se

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

# WC/BAD/TVÄTT - STANDARDUTRUSTNING



VY 1



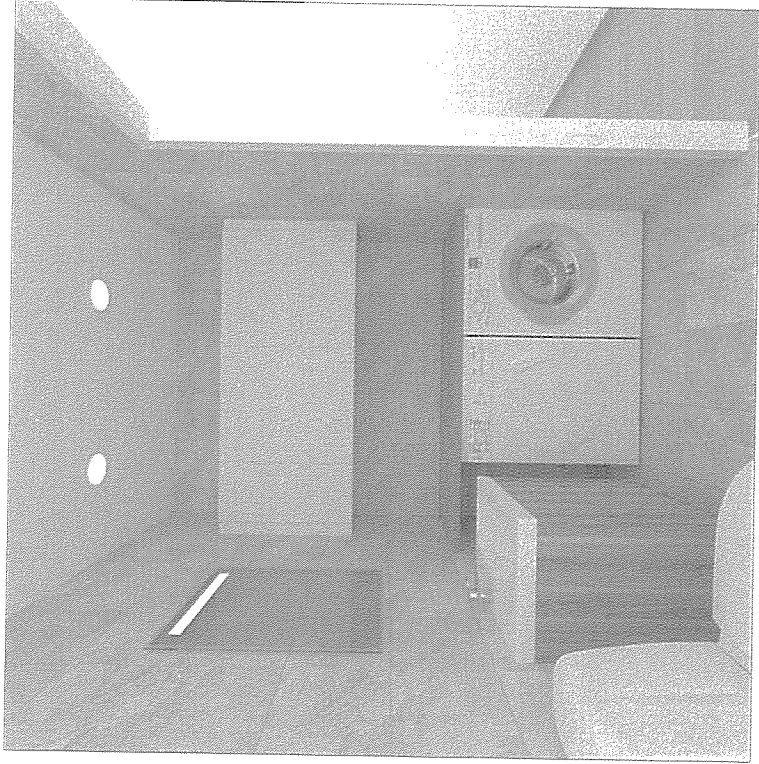
VY 2

**PIETSCH**  
arkitekter

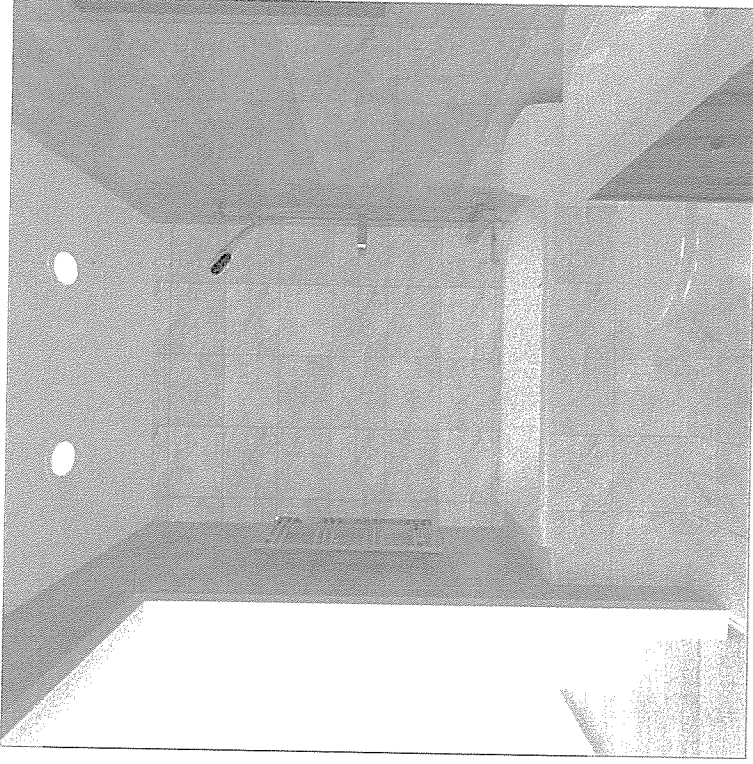
Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, info@pietscharkitekter.se

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

# WC/BAD/TVÄTT - TILLVALSUTRUSTNING EXEMPEL



VY 1



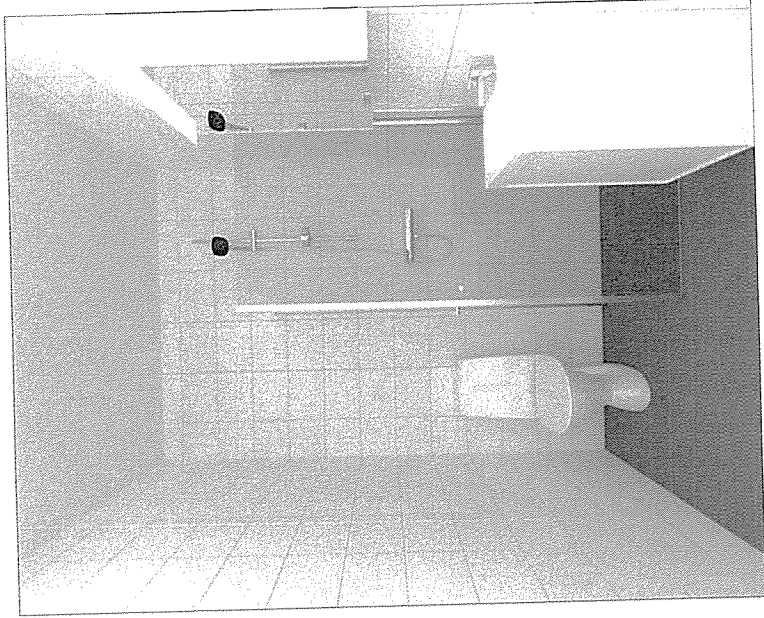
VY 2

**PIETSCH**  
arkitekter

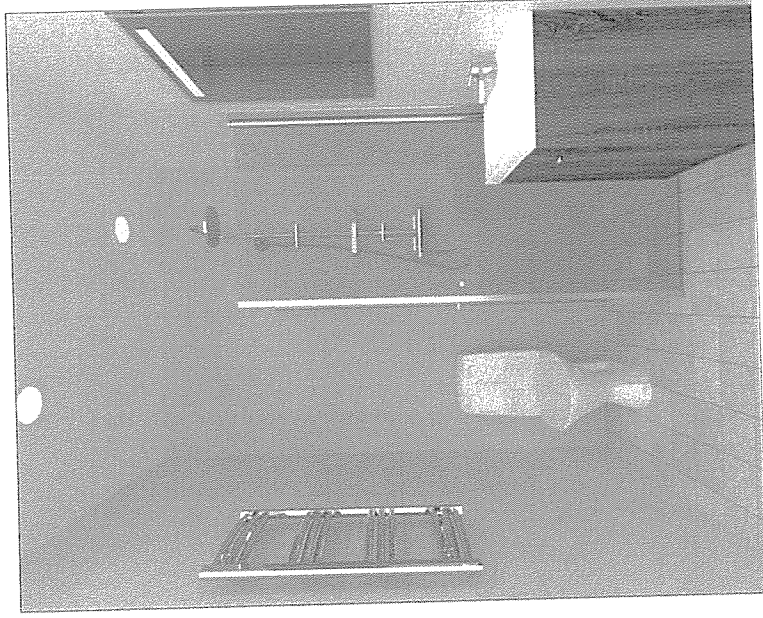
Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, [info@pietscharkitekter.se](mailto:info@pietscharkitekter.se)

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

# WC/DUSCH



STANDARDUTRUSTNING



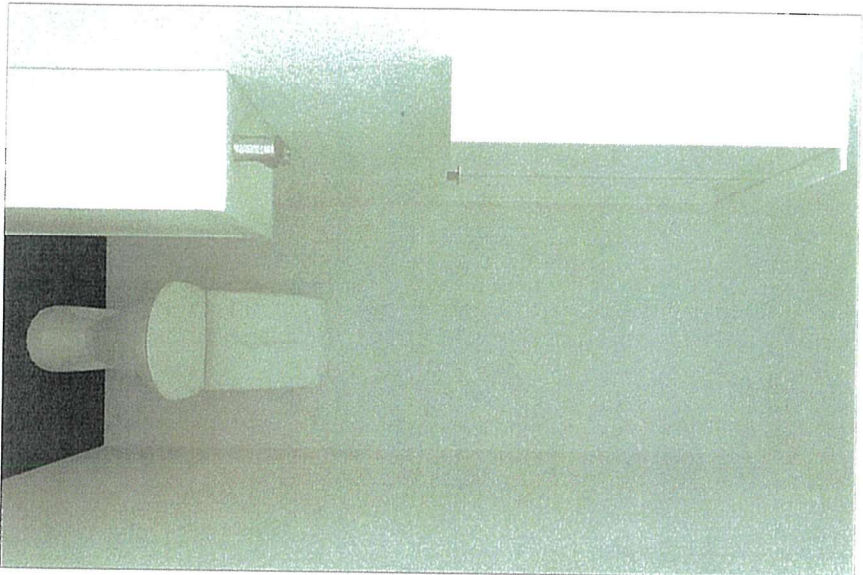
TILLVALSUTRUSTNING EXEMPEL

**PIETSCH**  
arkitekter

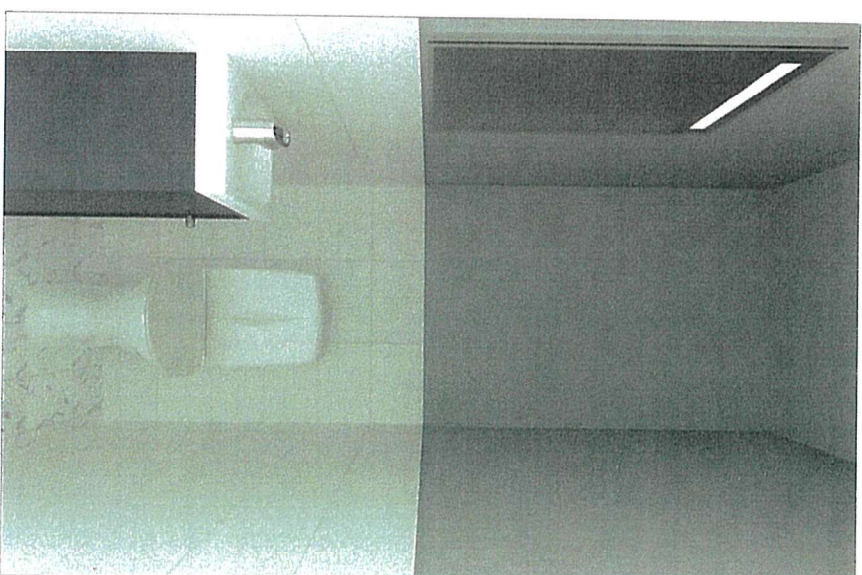
Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, [info@pietscharkitekter.se](mailto:info@pietscharkitekter.se)

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02





STANDARDUTRUSTNING



TILLVALSUTRUSTNING EXEMPEL

**PIETSCH**  
arkitekter

Hökens gata 4, 116 46 Stockholm  
+46 (0)70 547 39 58, [info@pietscharkitekter.se](mailto:info@pietscharkitekter.se)

FÖRSLAG  
BRF UTÖVÄGEN  
2023-05-02

