



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6573 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 369:2	1986-06-23	1990
Sicklaön 369:3	1986-06-23	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt, varav 35 stycken är bostadsrättsradhus samt 6 st upplåtna till Nacka kommun som "dagis").	15704
2	Lokaler (hyresrätt)	65

Totalt 197 objekt

15769

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	15%	Parkeringsanläggningar, Belysning, Sopsug, Centralantenn(kabel-tv-anläggning), Kvartermark med bl a utrustning för grov-och återvinningsopor

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janurban Modigh	Ordförande	2018-06-19	
Peter Rydell	Ledamot	2010-06-22	
Hans Tillberg	Ledamot	2003-07-15	
Suzanne Skoog Förster	Ledamot	2023-03-15	
Bettina Ståhl	Ledamot	2019-05-15	
Ralph Dreilich	Ledamot	2016-05-23	2023-06-13
Magnus Flyg	Ledamot	2022-06-07	
Aurelian Bria	Ledamot	2010-06-22	
Christopher Petersson	Ledamot	2022-06-07	
Sandra Ivarsson	Ledamot	2019-05-15	2023-04-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aurelian Brian, Peter Rydell, Bettina Ståhl samt Janurban Modigh (så som extern ordförande).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Rydell, Janurban Modigh, Hans Tillberg, Bettina Ståhl, Ralph Dreilich och Aurelian Bria.

Revisorer har varit: Anders Brandt vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elisabeth Chuck, Anna Enberg och Mikael Boklund med Elisabeth Chuck som ordförande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 35 medlemmar varav 30 röstberättigade. Inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. Årets resultat för Brf Uttern präglas av oroliga tider i omvärlden som inneburit höjda taxebundna kostnader, höga räntor och elpriser. Brf Uttern är högt belånad varför en höjning av diskontot slår hårt. År 2021 betalade vi 740 000 kr i räntekostnad och år 2023 blev utfallet drygt 4,2 miljoner. Det är en kostnad som påverkar resultat och kassaflöde.

Brf Uttern har under flera år inte gjort några avgiftshöjningar då vi efter nyckeltal beräknade legat relativt högt. Vi har heller inte gjort några avgiftssänkningar utan använt överskottet i kassaflödet till att öka kassa samt amortera på våra lån. Lånen har minskat med 27 miljoner från 159 miljoner år 2015 till 132 miljoner år 2023.

För att klara de höjda taxebundna kostnaderna och de höga räntorna som uppstod under 2022/23 har styrelsen beslutat om två avgiftshöjningar. 10% från 2023-01-01 samt 10% från 2024-01-01. Styrelsen har använt en del av föreningens kassa (likviditet) till att hantera den uppkomna situationen och inte "panik" höja avgifterna.

Då omvärlden nu stabiliserat sig något och man spår att räntorna är på väg ned så avvaktar styrelsen just nu med att vidta

andra åtgärder än allmän sparsamhet.

Vårt kassaflöde i Brf Uttern har sjunkit från - 1 751 tkr 2022 till - 900 tkr för 2023 vilket i första hand beror på att elkostnaden sjunkit och avgiftshöjningen på 10 % har slagit igenom. Föreningens "sparande" är vid årsskiftet 23/24 för lågt men styrelsen anser att det är för tidigt att via t ex ytterligare en avgiftshöjning höja sparatet. 2024 får bli ett år för analys och bevakning.

Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Stockholm för ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration, förvaltning av föreningens lån samt trädgårdsskötsel. Cemi AB anlitas för fastighetsskötsel. För att städa våra gemensamma utrymmen anlitas Tarjas städ. För IMD (Individuell Mätning och Debitering) Infometric. El köper vi av Enkla Elbolaget. För våra hissar har vi ett avtal med Trygga Hiss.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat att inte genomföra reservation till föreningens underhållsfond då den redan är tillräckligt hög.

Den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09.

Årsavgifter

Årsavgiften har under året höjts med 10 % från 2023-01-01 och ytterligare en höjning på 10 % har beslutats från 2024-01-01. De främsta orsakerna till styrelsens beslut om avgiftshöjningar är det stigande ränteläget samt att våra taxebundna underhållskostnader har ökat.

Nya stadgar

Föreningen har vid föreningsstämma 16 maj och vid extra stämma 21 september godkänt anpassning av föreningens stadgar till HSB:s normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2023.

I de nya stadgarna har det bland annat tydligare reglerats att en medlem måste söka tillstånd från föreningen om man önskar bygga om sin lägenhet. Att bygga om utan styrelsens godkännande kan i värsta fall medföra att man blir av med sin lägenhet. Vidare har föreningen valt att gå över från avsättning till yttre fond till att redovisa sparande.

Medlemsaktiviteter

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört:

- en medlemsträff med några av radhusen beträffande trädvård
- en PUBkväll med deltagande av Eric Ohlson mäklare
- Vår- och höstfixardagar
- adventsmingel med invigning av Extended Living Room

Samtliga arrangemang har varit välbesökta.

Valberedningen har påbörjat sitt arbete med att välkomna nya medlemmar i föreningen.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av gällande prisbasbeloppet per år.

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat mycket med föreningens el-kostnader. Föreningen fick 427 621 kr tillbaka i sk el-stöd. Styrelsen beslutade att medlemmarna skulle få delar av detta tillgodo genom att ingen IMD el debiteras ut för Q1 2024.

Under 2023 har projektet "Extend Living Room" drivits med bland andra Elisabeth Chuck som eldsjäl. Riktlinjer har dragits upp, insamling av möbler har genomförts och en mycket lyckad invigning skedde i samband med adventsminglet den 3 december.

Ett mycket trevligt arrangemang där ett antal entusiaster bakat och fixat för allas trevnad.

Jarlabergs Samfällighetsförening

Under 2023 har projektet med laddstolpar till el-fordon kommit på plats.

Samfällighetsföreningen jobbar också med att lösa frågeställningarna med återvinning av hushållsavfall och då specifikt

matavfall.

Föreningsverksamhet

Information om vad som händer i föreningen finns på föreningen hemsida brf-uttern.se samt Mitt HSB. På hemsidan kan medlemmarna anmäla sin e-postadress till nyhetsbrev och då får man mejl när styrelsen vill informera om något. Om man anger sitt mobilnummer får man ett SMS när det händer något akut. På Mitt HSB finns information om medlemskap, dokument som styrelsen publicerar samt en hel del information om HSB och vad medlemskapet innebär.

Hemsidan är styrelsens officiella informationskanal. Det finns också en facebook sida som administreras av medlemmar i föreningen.

Det finns ett antal medlemsstyrda grupper som kommer att arbeta med att utveckla föreningen.

- Trädgårdsgrupp
- Trivselgrupp
- Extended Living Room
- Skyddsrumgrupp

Det är positivt att engagemanget ökat från medlemmarna under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023 - Radhus förråd o entréer, renovering, klart T 39 - 41 samt T 16-18
- 2023 - Byte av entreportar i T 2 och T 38
- 2023 - Trädvård i hela föreningen, dvs ett antal stora och sjuka träd har tagits ner
- 2023 - OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har upphandlats och genomförts
- 2023 - Radonmätning genomfördes och det blev inga krav på åtgärd, dvs ingen uppmätt lägenhet hade för höga värden
- 2023 - Nya ljuskällor installerats på gårdsbelysningarna

- 2022 - Radhus förråd o entréer, renovering, 90% klart på gård 8
- 2022 - Målning av gårdshuset
- 2022 - Reparation av tak och hängränna entre Gårdshus gård 9
- 2022 - Radon mätning
- 2022 - Renovering entrétak Trillans väg 6
- 2022 - Målning av undertak Trillans väg 1 till 11
- 2022 - OVK förskolan

- 2021 - Alla byggnader - bytt belysning till LED i trpphus och utomhus
- 2021 - T 21 - Renovering radhusentré
- 2021 - T 2 - Renoverat styrelserummet
- 2021 - Höghuset - Ny entrédörr till T47
- 2021 - Soplanläggning - Underhåll sopsugsanläggningen
- 2021 - Höghuset - Åtgärdat vattenläckage från taken vid extremväder

- 2020 - Radhusen - Testrenovering av en entré- och förrådsdörr
- 2020 - Alla byggnader - Renovering av dropplister inbyggda i fasaden
- 2020 - Alla byggnader - Komplettering av skalskyddet så att det är komplett med RFID-läsare

- 2019 - Alla byggnader - Borttagning av låscylindrar i dörrar med RFID-läsare
- 2019 - Alla byggnader - Införande av IMD (Individuell mätning debitering - EI)
- 2019 - Alla byggnader - Kollektivt bredband 1000X1000

- 2018 - T38, T40 och T47 - Renovering av hissar
- 2017 - Alla byggnader - OVK och rensning av ventilationssystem
2017 - Alla byggnader - Stamrensning Avlopp
2017 - T49 och T51 - Renovering av hissar
- 2016 - T4 och T36 - Renovering av hissar
2016 - Gårdshus - Renovering av tvättstugor
- 2015 - Alla trapphus - Inpasseringssystem Lägenhetshusen
2015 - T2 och T6 - Renovering av hissar
- 2014 - Höghusen - Omläggning tak
2014 - T2 - Ny undercentral
2014 - Alla trapphus - Inpasseringssystem Lägenhetshusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024-2025

- nya dörrstängare med timer till vindsrum och källare.
- byte av trasiga luftventiler ovanför fönster, vid behov. Ny model Fresh TL-F
- byte av ventiler och termostat på värmeelement, vid behov
- renovering av förråd på T43-45 och 8-10
- ta bort ballofixer från vertikala radiator ledningar i lgh - ca 50 st
- måla om trapphus, vid behov
- målning av trästaket vid förskolan och lekplatser
- byte av 2 st entréportar till lägenhetshus
- renovering/byte av marksten vid radhusens entréer, vid behov
- Förbättring av belysningsystem i trapphus och källare/vind
- byte av utebelysningsarmatur på fasad (vid entréer)

Inom 5-7 år:

- radhusens tak ska renoveras
- byta ventilationssystem i gårdslokaler
- byte av takfläktar på radhus
- uppgradering av föreningens elsystem
- rensning av föreningens hela ventilationssystem
- fasadrenovering och måla/byta undertak och hänggrännor-stuprör
- fönsterrenovering/byte
- renovering av undercentral och uppgradering av värmepumpar (renoverad 2014)
- byte av utrustning i tvättstugor (renoverad 2016)

Inom 7-10 år:

- individuell vattenförbrukning (kan komma tidigare, som krav)
- byte av utebelysningens stolpar (renoverad 2011)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 272 och under året har det tillkommit 23 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 277.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	38	190	275	278	251
Skuldsättning, kr/kvm	8 377	8 385	8 520	8 654	8 880
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 412	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	271	199	194	163	186
Årsavgifter, kr/kvm	824	749	747	747	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	902	749	760	749	745
Nettoomsättning, tkr	13 740	12 969	12 611	12 430	11 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 251	-1 258	43	664	-78
Soliditet, %	24	25	25	25	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 378 968	0	0	25 378 968
Underhållsfond, kr	9 397 497	0	0	9 397 497
S:a bundet eget kapital, kr	34 776 465	0	0	34 776 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 551 755	-1 257 644	0	10 294 111
Årets resultat, kr	-1 257 644	1 257 644	-3 251 244	-3 251 244
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 294 111	0	-3 251 244	7 042 867
S:a eget kapital, kr	45 070 576	0	-3 251 244	41 819 332

* Under året har ingen reservation skett till underhållsfonden, i enlighet med nya antagna stadgar.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade nya stadgar är det beslutat att inte mer avsätta medel till yttre underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 294 111
Årets resultat, kr	-3 251 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 042 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 042 867
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 739 790	12 963 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 846	6 011
Summa Rörelseintäkter		14 168 636	12 969 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 588 575	-8 496 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 720	-190 296
Personalkostnader	Not 6	-543 473	-572 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 560 386	-3 552 723
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-365 771	0
Summa Rörelsekostnader		-13 274 925	-12 811 452
Rörelseresultat		893 711	157 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103 978	46 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 248 933	-1 461 853
Summa Finansiella poster		-4 144 955	-1 415 456
Resultat efter finansiella poster		-3 251 244	-1 257 644
Resultat före skatt		-3 251 244	-1 257 644
Årets resultat		-3 251 244	-1 257 644

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	170 218 498	170 466 603
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 238 052
Summa Materiella anläggningstillgångar		170 218 498	172 704 655

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar**170 218 998** **172 705 155****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 262	5 896
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 531 314	1 432 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	520 928	1 062 913
Summa Kortfristiga fordringar		3 062 504	2 501 701

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	2 057 995	65 185
Summa Kassa och bank		2 057 995	65 185

Summa Omsättningstillgångar**7 120 500** **8 566 886****Summa Tillgångar****177 339 498** **181 272 041**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 378 968	25 378 968
Fond för yttre underhåll	9 397 497	9 397 497
Summa Bundet eget kapital	34 776 465	34 776 465

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 294 111	11 551 755
Årets resultat	-3 251 244	-1 257 644
Summa Fritt eget kapital	7 042 867	10 294 111

Summa Eget kapital

41 819 331 **45 070 576**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	103 134 585	28 617 615
Summa Långfristiga skulder		103 134 585	28 617 615

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 964 372	104 643 655
Leverantörsskulder		449 386	432 516
Skatteskulder		44 667	33 702
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	270 096	246 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 657 060	2 227 052
Summa Kortfristiga skulder		32 385 582	107 583 851

Summa Skulder

135 520 167 **136 201 466**

Summa Eget kapital och skulder

177 339 498 **181 272 042**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	893 711	157 812
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 560 386	3 552 723
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 560 386	3 552 723
Erhållen ränta	86 477	46 397
Erlagd ränta	-3 924 886	-1 456 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615 688	2 300 295
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	558 225	-491 566
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 966	500 552
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	715 191	8 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 879	2 309 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 074 229	-1 912 802
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 074 229	-1 912 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 162 313	-2 147 506
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 162 313	-2 147 506
Årets kassaflöde	-905 663	-1 751 027
Likvida medel vid årets början	7 447 180	9 198 207
Likvida medel vid årets slut	6 541 517	7 447 180

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen har dock under 2023 beslutat att sluta avsätta medel till fonden för yttre underhåll.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 934 149	11 758 392
	Hyror förbrukningsbaserad	682 428	1 107 529
	Hyror övrigt	44 844	44 844
	Övriga primära intäkter	123 849	99 793
	Summa Bruttoomsättning	13 785 270	13 010 558
	Hysesbortfall	-45 480	-47 305
	Summa	-45 480	-47 305
	Summa Nettoomsättning	13 739 790	12 963 253
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elbidrag och övriga intäkter (elbidraget avser 427 tkr)	428 846	6 011
	Summa Övriga rörelseintäkter	428 846	6 011
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-865 447	-697 557
	Snö och halk-bekämpning	-179 765	-127 526
	Reparationer	-1 073 491	-870 987
	Planerat underhåll	-282 367	-722 339
	Försäkringskostnader	-8 288	-49 015
	El	-1 266 908	-1 681 732
	Uppvärmning	-1 731 657	-1 574 747
	Vatten	-1 262 636	-1 011 834
	Sophämtning	-393 798	-344 677
	Fastighetsförsäkring	-232 239	-201 947
	Kabel-TV och bredband	-430 172	-429 916
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-617 877	-590 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-243 929	-189 452
	Övriga driftkostnader	0	-3 795
	Summa Driftskostnader	-8 588 575	-8 496 374

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-103	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 228	-52 730
	Administrationskostnader	-42 424	-58 268
	Extern revision	-21 375	-19 375
	Medlemsavgifter	-29 450	-29 450
	Föreningsverksamhet	-14 788	-10 315
	Övriga förvaltningskostnader	-28 353	-20 158
	Summa Övriga externa kostnader	-216 720	-190 296
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 603	-15 750
	Övriga arvoden	-407 985	-435 623
	Löner och övriga ersättningar	-4 610	-5 257
	Sociala avgifter	-115 275	-115 429
	Summa Personalkostnader	-543 473	-572 059
Not 7	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-365 771	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	-365 771	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	21 589	875
	Ränteintäkter HSB bunden placering	78 425	44 961
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 963	561
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 978	46 397
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 247 959	-1 461 391
	Övriga räntekostnader	-974	-462
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 248 933	-1 461 853

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	199 864 300	199 864 300
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 071 000	11 071 000
	Omklassificeringar	3 310 247	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	214 245 547	210 935 300
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 468 697	-36 915 974
	Årets avskrivningar	-3 560 386	-3 552 723
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-44 031 118	-40 468 697
	Utgående redovisat värde	170 214 429	170 466 603
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	250 113 000	250 113 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	1 234 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	149 100 000	149 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	460 000	460 000
	Summa	400 907 000	400 907 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	168 465 000	168 465 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	168 465 000	168 465 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 238 052	325 250
	Årets investeringar	1 440 000	1 912 802
	Omklassificering till byggnad	-3 678 052	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	2 238 052
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 483 522	1 381 995
	Skattekonto	47 792	50 897
	Summa Övriga fordringar	2 531 314	1 432 892

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	17 501	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 427	1 062 913
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	520 928	1 062 913

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	6 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	6 000 000

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	29 142	65 185
Bankkonto 1	2 002 493	0
Bankkonto 2	26 360	0
Summa Kassa och bank	2 057 995	65 185

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,66%	2026-03-25	30 973 951	0
Swedbank	3,84%	2025-03-25	19 492 179	0
SBAB	0,82%	2024-05-10	28 617 615	835 560
SBAB	4,27%	2027-09-15	33 698 205	220 386
SBAB	3,95%	2026-03-17	19 317 007	126 371
			132 098 957	1 182 317

Långfristig del	103 134 585
Nästa års amortering av långfristig skuld	346 757
Lån som ska konverteras inom ett år	28 617 615
Kortfristig del	28 964 372
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 182 317
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 729 268
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	-9 840
	Källskatt	16 387	11 477
	Inre fond	225 641	232 693
	Övriga kortfristiga skulder	28 068	12 596
	Summa Övriga skulder	270 096	246 926
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 149 989	1 126 516
	Upplupna räntekostnader	329 377	5 330
	Övriga upplupna kostnader	1 177 694	1 095 206
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 657 060	2 227 052

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Uttern nr 284 i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Uttern nr 284 i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Brandt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANURBAN MODIGH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:00:20



MAGNUS FLYG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:14:34



SUZANNE SKOOG FÖRSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:03:45



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:41:03



AURELIAN BRIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:33:11



CHRISTOPHER PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:18:38



PETER RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:29:39



BETTINA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 19:28:54



ANDERS R BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:02:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:57:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Uttern nr 284 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS R BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:06:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:56:58



Erik Olsson

Anlita en lokal expert när du ska sälja din bostad i BRF Uttern!

Jag är rätt mäklare för dig som har höga förväntningar och vill göra en trygg affär. Min strävan är att alltid hitta den bästa lösningen för dig och därför är varje samarbete unikt. Min förmåga att anpassa mig tillsammans med mina höga ambitioner, ger mig rätt verktyg att skräddarsy din bostadsaffär och är nyckeln till ett högt slutpris.

Christopher Grandin

Reg. Fastighetsmäklare

073-305 54 13

christophergrandin@erikolsson.se

