

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 4 december 1979 och registrerades hos länsstyrelsen den 17 mars 1980, organisationsnummer 7164 167 764. Föreningens samtliga 46 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 2 159,5 kvm, fördelade på 26 st ettor och 20 st tvåor.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2007, på två år, fick styrelsens följande sammansättning efter årsstämman 2008:

Valda 2007-2009

Ordf. Jonas Nyström
Ledamot Margit Grünbaum
Suppleant Ove Branér

Valda 2008-2010

Sekreterare Harald Perby
Vice ordf. / Kassör Fredrik Aasa
Ledamot Anneli Orvnäs
Suppleant Nancy Lawoko
Suppleant Emil Stenström

Ledamot utsedd av HSB Stockholm: Björn Larsson.
Suppleant utsedd av HSB Stockholm: Lennart Rönnevig.

Firmatecknare och attestberättigade

Följande personer har under perioden tecknat föreningens firma, två i förening:
Jonas Nyström
Fredrik Aasa
Harald Perby
Margit Grünbaum

Samma personer har också, var och en för sig, innehaft attesträtt.

Revisorer

Föreningsstämman 2008 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Kristina Jonsson.

Valberedning

Föreningsstämman 2008 valde följande personer till valberedning.
Pawel Dabrowski, Camilla Andersson och Zusanna Gorfinska.

Sammanträden

Under år 2008 har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2008
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Arvoden

Styrelsen har enligt beslut på ordinarie föreningsstämma haft 32 500 kr att fördela mellan ledamöterna.

Till föreningsvald revisor och dennes suppleant har totalt avsatts 3000 kr.

Medlemsantal

Föreningen har, förutom HSB Stockholm Ek Förening och HSB Stockholm, 56 st. medlemmar. 6 överlåtelse har skett på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Gunnel Hyldig på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare.

Vid gemensamma städdagar vår och höst har föreningens medlemmar utfört markskötsel, städning av källarutrymmen mm. Gräsklippning, skötsel av trädgård och bevattning har skett genom ideella insatser av medlemmarna.

Den praktiska delen av Bråvikens snöskottning har Micael Adler hanterat. Riksbyggen sköter snöskottning från och med hösten 2008.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört energibesiktning av fastigheten, en vattenskada har reglerats, bastudörren har bytts ut, arbetet med att ta fram ett förslag till nytt passage/nyckel system till fastigheten har påbörjats. Styrelsen har också diskuterat hur den framtida förvaltningen av föreningen ska se ut och har kommit fram till att förändringar bör ske för att drift och underhåll av fastigheten och att servicen för medlemmarna ska ske snabbare och enklare.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2008 varit 714 kr per kvm lägenhetsyta. Nivån på årsavgiften har inte ändrats under 2008.

FRY

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2008
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Ekonomi

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning	1547	1 558	1 527	1 534	1 494
Rörelseresultat	467	525	253	516	493
Resultat efter finansiella poster	162	203	-105	112	72
Balansomslutning	11512	11 585	11 423	11 907	12 077
Avgifts- & hyresbortfall kr	-17	0	-469	0	0
Årsavgift kr per m ² kr	714	714	714	714	690
Fond för yttre underhåll	509	459	655	605	555

Om inget annat anges så är alla uppgifter i tkr.

Efterföljande resultat- och balansräkning visar Brf Bråvikens ekonomiska ställning.

Året resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balansresultat	698 915	Kr
Årets resultat	<u>161 788</u>	<u>Kr</u>
	860 703	Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	0	Kr
Överföring till yttre underhåll enligt budget	50 000	Kr
Balanserat resultat	<u>810 703</u>	<u>Kr</u>
	860 703	Kr

Frey

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

pkp

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 547 262	1 558 168
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-872 323	-803 239
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-55 200	-77 600
Avskrivningar	Not 3	-153 066	-152 191
Summa fastighetskostnader		-1 080 589	-1 033 030
Rörelseresultat		466 673	525 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 091	12 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-329 976	-334 592
Summa finansiella poster		-304 885	-321 855
Årets resultat		161 788	203 283

FRY

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 484 811	10 632 360
Inventarier	Not 7	34 476	32 493
		<u>10 519 287</u>	<u>10 664 853</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 519 787</u>	<u>10 665 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 033	12
Avräkningskonto HSB Stockholm		354 037	342 243
Övriga fordringar	Not 9	40	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	134 096	124 046
		<u>489 206</u>	<u>466 341</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	450 000
Kassa och bank	Not 12	3 500	3 500
Summa omsättningstillgångar		<u>992 706</u>	<u>919 841</u>
Summa tillgångar		<u>11 512 493</u>	<u>11 585 194</u>

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 648 082	2 648 082
Underhållsfond		508 719	458 719
		<u>3 156 801</u>	<u>3 106 801</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		698 915	545 632
Årets resultat		161 788	203 283
		<u>860 703</u>	<u>748 915</u>
Summa eget kapital		<u>4 017 504</u>	<u>3 855 716</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 121 136	7 375 254
Leverantörsskulder		173 181	132 213
Skatteskulder		3 315	6 474
Fond för inre underhåll		22 740	43 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	174 617	172 283
Summa skulder		<u>7 494 989</u>	<u>7 729 478</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 512 493</u>	<u>11 585 194</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		7 674 000	7 674 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		10 893 000	10 893 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

FRY

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	161 788	203 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 066	152 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 854	355 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 071	-452 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 629	86 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	273 412	-10 157
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-7 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-254 118	-128 025
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 118	-128 025
Årets kassaflöde	11 794	-138 182
Likvida medel vid årets början	345 743	483 925
Likvida medel vid årets slut	357 537	345 743

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

FRK

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med en 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10% år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 129 363 kr, en minskning med 25 091 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	32 500	32 500
Sociala kostnader	11 398	10 650
	<u>43 898</u>	<u>43 150</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>250</u>	<u>250</u>
Totalt	<u>47 148</u>	<u>46 400</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

FRY

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 540 920	1 540 920
	Övriga intäkter	6 359	17 248
	Bruttoomsättning	<u>1 547 279</u>	<u>1 558 168</u>
	Hyresförluster	-17	0
		1 547 262	1 558 168
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	47 148	49 932
	Fastighetsskötsel och lokavård	41 947	36 556
	Reparationer	52 918	7 061
	El	34 837	47 629
	Uppvärmning	251 680	246 798
	Vatten	43 678	41 829
	Sophämtning	19 658	19 544
	Fastighetsförsäkring	14 408	14 407
	Kabel-TV	39 736	38 576
	Övriga avgifter	1 000	250
	Förvaltningsarvoden	139 712	134 800
	Tomträttsavgäld	102 300	102 300
	Övriga driftskostnader	83 301	63 557
		872 323	803 239
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	128 174	128 174
	Om- och tillbyggnad	19 375	19 375
	Inventarier	5 517	4 642
		153 066	152 191
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 607	4 264
	Specialinlåning	17 387	8 336
	Övriga ränteintäkter	97	137
		25 091	12 737
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	329 976	334 592
		329 976	334 592

PKV

JS

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 111 807	13 111 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 111 807	13 111 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 479 447	-2 331 898
Årets avskrivningar	-147 549	-147 549
Utgående avskrivningar	-2 626 996	-2 479 447
Bokfört värde	10 484 811	10 632 360
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 000 000	16 000 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	25 600 000	25 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	54 521	54 521
Årets investeringar	7 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	54 521
Ingående avskrivningar	-22 028	-17 386
Årets avskrivningar	-5 517	-4 642
Utgående avskrivningar	-27 545	-22 028
Bokfört värde	34 476	32 493
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	40	40
	40	40
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel TV	10 233	9 934
Städ	4 255	0
Vatten	3 590	0
Fastighetsförsäkring	15 361	14 408
Ekonomisk förvaltning	70 061	69 856
Ränteintäkter	5 021	4 273
Tomträttsavgäld	25 575	25 575
	134 096	124 046
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	250 000	450 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	250 000	0
	500 000	450 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 500	3 500
	3 500	3 500

Fry

25

HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Förandring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	458 719	545 632	203 283
Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	153 283	-203 283
Årets resultat					161 788
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	508 719	698 915	161 788

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135331	5,67%	2013-06-01	1 674 500	51 000
Stadshypotek	32431543453	4,60%	2010-04-30	512 356	55 344
Stadshypotek	324315-53569	4,99%	2012-06-01	1 403 420	37 433
Stadshypotek	953392	4,21%	2011-06-01	3 530 860	36 216
				7 121 136	179 993

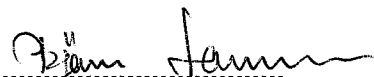
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 941 143

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 221 171

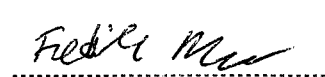
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

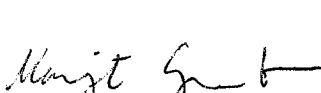
Upplupna räntekostnader	27 190	18 128
Förutbetalda hyror och avgifter	131 443	115 639
El, fastighet	5 044	5 062
Revisor arvode	3 000	3 000
Arbetsgivareavgifter	940	1 051
Revision enl. budget	7 000	0
Fjärrvärme	0	29 403
	174 617	172 283

Stockholm, den 18/2-2009

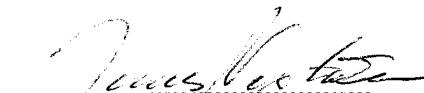

Björn Larsson


Anneli Orvnäs

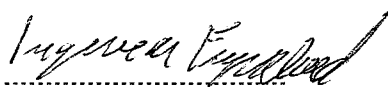

Fredrik Aasa


Margit Grünbaum


Harald Perby


Jonas Nyström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Ingeger Fryklund

Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

FKY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bråviken Nr 138 i Stockholm

Organisationsnummer 716416-7764

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Bråviken för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

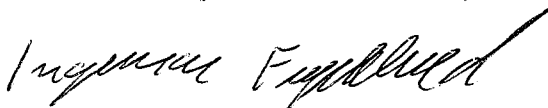
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 mars 2009



Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor