

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

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 2008, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2009:

Valda 2008-2010

Ordförande Fredrik Aasa
Sekreterare Harald Perby
Vice ordförande Anneli Orvnäs

Valda 2009-2011

Kassör Margit Grünbaum
Ledamot Nancy Lawoko

Valda 2009-2010

Suppleant Alberto Huici
Suppleant Ove Branér

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:
Fredrik Aasa
Anneli Orvnäs
Harald Perby
Margit Grünbaum

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

Revisorer

Föreningsstämman 2009 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Kristina Johnsson.

Valberedning

Föreningsstämman 2009 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström, Kristina Johnsson.

Sammanträden

Under år 2009 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2009
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. 9 överlåtelse har skett på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Linda Saleback 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. Snöskottningen sköts av Riksbyggen.

I början av verksamhetsåret fick föreningen bekräftelse på energibesiktningen som gjordes i slutet av 2008 och anslag finns nu i trappuppgången. Obligatorisk ventilationskontroll har också gjorts med några anmärkningar på enstaka lägenheter vilket är under åtgärdande. Ytterbelysningen till portarna har bytts och i cykelförråden installerades rörelsestyrd belysning. Enligt krav från Lantmäteriet pga av nya lagar tilldelades varje lägenhet ett nummer i det nationella registret som håller på att byggas upp. Se anslag i porten.

När det gäller frågan om installation av system för portkoder/elektronisk passering har det under året pågått informationsinhämtning för att bättre kunna skriva en korrekt offert och hitta lämpliga firmor då de större firmor vi hittills kontakt inte inkommit med anbud. Det andra anbudsförsöket har dock skjutits upp tills vi vet behovet och kostnaden av en omdränning av källaren vilket enligt underhållsplanen planeras ske under 2010. Detta för att vi inte ska behöva utöka upplåningen alltför mycket med påföljande ökade ränteutgifter.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2009 varit 714 kr per kvm lägenhetsyta. Nivån på årsavgiften har inte ändrats under 2009.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2009
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Ekonomi

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	1558	1 547	1 558	1 527	1 534
Rörelseresultat	411	467	525	253	516
Resultat efter finansiella poster	82	162	203	-105	112
Balansomslutning	11 385	11 512	11 585	11423	11907
Avgifts- & hyresbortfall kr	0	-17	0	-469	0
Årsavgift kr per m ² kr	714	714	714	714	714
Fond för yttre underhåll	559	509	459	655	605

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	810704	Kr
Årets resultat	<u>82040</u>	<u>Kr</u>
	892744	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>842744</u>	<u>Kr</u>
	892744	Kr

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 557 564	1 547 262
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-934 072	-872 323
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-58 512	-55 200
Avskrivningar	Not 3	-153 691	-153 066
Summa fastighetskostnader		-1 146 275	-1 080 589
Rörelseresultat		411 289	466 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 041	25 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-340 289	-329 976
Summa finansiella poster		-329 248	-304 885
Årets resultat		82 040	161 788

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 10 337 262 10 484 811

Inventarier

Not 7 28 334 34 476

10 365 596 10 519 287

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 366 096 10 519 787

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 078 1 033

Avräkningskonto HSB Stockholm

405 208 354 037

Övriga fordringar

Not 9 33 40

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 112 265 134 096

518 584 489 206

Kortfristiga placeringar

Not 11 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 12 323 3 500

Summa omsättningstillgångar

1 018 906 992 706

Summa tillgångar**11 385 003 11 512 493**

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 648 082 2 648 082

Underhållsfond

558 719 508 719

3 206 801 3 156 801*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

810 704 698 915

Årets resultat

82 040 161 788

892 744 860 703

Summa eget kapital

4 099 545 4 017 504**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14 6 944 976 7 121 136

Leverantörsskulder

105 767 173 181

Skatteskulder

4 879 3 315

Fond för inre underhåll

22 740 22 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 207 096 174 617

Summa skulder

7 285 458 7 494 989**Summa eget kapital och skulder****11 385 003 11 512 493****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

Inga

Inga

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	82 040	161 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 691	153 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	235 731	314 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 793	-61 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-33 371	19 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	224 153	273 412
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-7 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-176 160	-254 118
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-176 160	-254 118
Årets kassaflöde	47 993	11 794
Likvida medel vid årets början	357 537	345 743
Likvida medel vid årets slut	405 530	357 537

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen



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

Belopp anges i kronor om inget 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 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10% per år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 10 och 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening 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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 118 323 kr, en minskning med 11 040 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	32 500	32 500
Sociala kostnader	10 957	11 398
	<u>43 457</u>	<u>43 898</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>250</u>	<u>250</u>
Totalt	<u>46 707</u>	<u>47 148</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 540 920	1 540 920
	Hyrer	675	0
	Övriga intäkter	15 969	6 359
	Bruttoomsättning	1 557 564	1 547 279
	Hysesförluster	0	-17
		1 557 564	1 547 262
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	46 707	47 148
	Fastighetsskötsel och lokavård	93 976	41 947
	Reparationer	46 618	52 918
	El	56 513	54 099
	Uppvärmning	262 611	251 680
	Vatten	43 831	43 678
	Sophämtning	18 796	19 658
	Fastighetsförsäkring	15 361	14 408
	Kabel-TV	40 932	39 736
	Övriga avgifter	0	1 000
	Förvaltningsarvoden	149 750	139 712
	Tomträttsavgäld	102 300	102 300
	Övriga driftskostnader	56 677	64 039
		934 072	872 323
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	128 174	128 174
	Om- och tillbyggnad	19 375	19 375
	Inventarier	6 142	5 517
		153 691	153 066
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 457	7 607
	Ränteintäkter skattekonto	1	0
	Specialinlåning	9 514	17 387
	Övriga ränteintäkter	69	97
		11 041	25 091
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	340 289	329 976
		340 289	329 976

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
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	-2 626 996	-2 479 447
Årets avskrivningar	-147 549	-147 549
Utgående avskrivningar	-2 774 545	-2 626 996
Bokfört värde	10 337 262	10 484 811
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	62 021	54 521
Årets investeringar	0	7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ingående avskrivningar	-27 545	-22 028
Årets avskrivningar	-6 142	-5 517
Utgående avskrivningar	-33 687	-27 545
Bokfört värde	28 334	34 476
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	33	40
	33	40

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	20 745	7 845			
Kabel TV	10 233	10 233			
Fastighetsförsäkring	15 467	15 361			
Ekonomisk förvaltning	19 081	70 061			
Administrativ förvaltning	21 023	0			
Tomträttsavgäld	25 575	25 575			
Upplupna intäkter	141	5 021			
	112 265	134 096			
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	500 000	250 000			
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	250 000			
	500 000	500 000			
Not 12	Kassa och bank				
Handkassa	323	3 500			
	323	3 500			
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	508 719	698 915	161 788
Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	111 788	-161 788
Årets resultat					82 040
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	558 719	810 703	82 040
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135331	5,67%	2013-06-01	1 623 500	51 000
Stadshypotek	32431543453	4,60%	2010-04-30	457 012	55 344
Stadshypotek	324315-53569	4,99%	2012-06-01	1 369 820	33 600
Stadshypotek	953392	4,21%	2011-06-01	3 494 644	36 216
				6 944 976	176 160
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 768 816
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 064 176

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

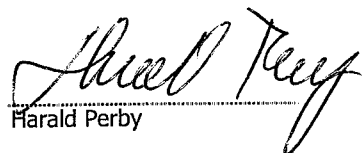
Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	19 018	27 190
Förutbetalda hyror och avgifter	125 626	131 443
Fjärrvärme	33 484	0
El fastigheter	6 262	5 044
Revision	7 300	7 000
Övriga upplupna kostnader	15 406	3 940
	207 096	174 617

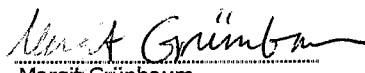
Stockholm, den

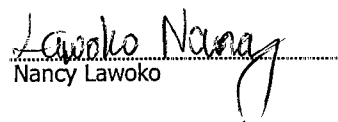

Anneli Orvnäs


Björn Larsson


Fredrik Aasa


Harald Perby

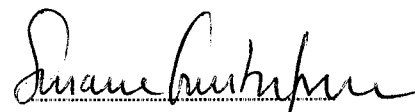

Margit Grünbaum


Nancy Lawoko

Vår revisionsberättelse har 2010-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kristina Johansson

Av föreningen vald revisor



Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

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.

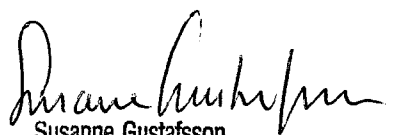
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

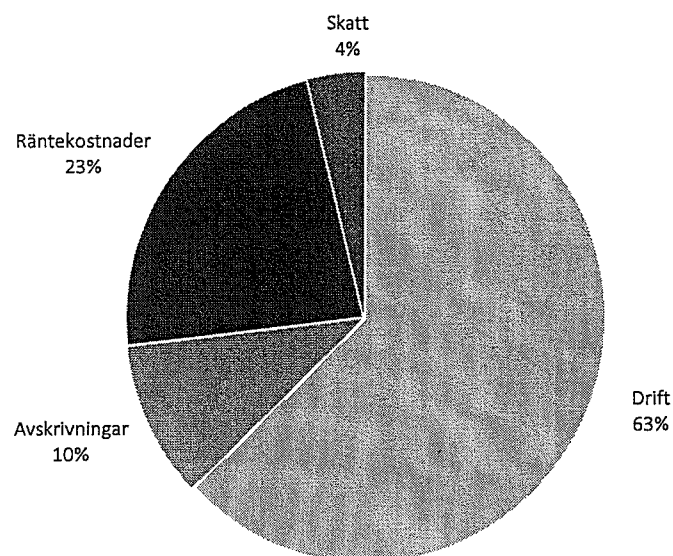
Stockholm den 2010-03-25


Kristina Johansson
Av föreningen vald revisor


Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

