

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 4 december 1979 och registrerades hos länsstyrelsen den 17 mars 1980, organisationsnummer 716416- 7764. 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 2009, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2010:

Valda 2010-2012

Ordförande Fredrik Aasa
Sekreterare Harald Perby
Vice ordförande Anneli Orvnäs
Ledamot Oskar Cederlund

Valda 2009-2011

Kassör Margit Grünbaum
Ledamot Nancy Lawoko

Valda 2010-2011

Suppleant Jesper Hollstrand
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

Ordinarie revisor har varit Kristina Johnsson med Ingemar Fryklund som suppleant valda vid föreningsstämman 2010 samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningsstämman 2010 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström, Kristina Johnsson.

Sammanträden

Under år 2010 har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

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. 5 överlåtelser har skett på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Linda Saleback på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare under först halvåret varefter Anna Sköld tog över då Linda bytt tjänst inom HSB.

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.

Under verksamhetsåret undersöktes grunden och en upphandling för att omdränka grunden slutfördes. Själva jobbet kommer att utföras under 2011. Föreningen hade på våren ett inbrott där det gjordes åverkan på dörrarna till några lägenhetsförråd och dörren till styrelserummet men inget rapporterades stulet. En misstänkt tjuv greps men frikändes så föreningen fick stå för reparationskostnaderna.

Bastuaggregatet gick sönder och fick ersättas med en ny. Utöver detta så gjordes några mindre investeringar i tvättstugan. Ett ventilationsrör förlängdes och torkskåpet fick ny inredning.

Under året genomfördes också en enligt årsstämman beslutad enkätundersökning över intresset för nytt låssystem. Resultatet blev att 54% svarade varav 60% inte ville ha någon förändring, 24% ville ett avancerat låssystem med brickor och 16% ville ha ett enklare system med kodlås.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2010 varit 720 kr per kvm lägenhetsyta. Avgiften höjdes från och med andra halvåret med 1,5% för att kompensera för kostnadsökningar.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2010
FÖR HSB BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Ekonomi

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	1575	1 558	1 547	1 558	1 527
Rörelseresultat	315	411	467	525	253
Resultat efter finansiella poster	7	82	162	203	-105
Balansomslutning	11243	11 385	11 512	11 585	11 423
Avgifts- & hyresbortfall kr	0	0	-17	0	-469
Årsavgift kr per m ² kr	720	714	714	714	714
Fond för yttre underhåll	609	559	509	459	655

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	842744	Kr
Årets resultat	<u>6895</u>	<u>Kr</u>
	849639	Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	34488	Kr
Överföring till yttre underhåll enligt budget	50 000	Kr
Balanserat resultat	<u>834127</u>	<u>Kr</u>
	849639	Kr



Org Nr: 716416-7764

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 575 162	1 557 564
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 013 641	-934 072
Planerat underhåll		-34 488	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-58 742	-58 512
Avskrivningar	Not 3	-153 691	-153 691
Summa fastighetskostnader		-1 260 562	-1 146 275
Rörelseresultat		314 600	411 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 626	11 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-312 331	-340 289
Summa finansiella poster		-307 705	-329 248
Årets resultat		6 895	82 040

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 189 713	10 337 262
Inventarier	Not 7	22 192	28 334
		<u>10 211 905</u>	<u>10 365 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 212 405</u>	<u>10 366 096</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14	1 078
Avräkningskonto HSB Stockholm		682 153	405 208
Övriga fordringar	Not 9	30	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 329	112 265
		<u>776 526</u>	<u>518 584</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	250 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	3 608	323
Summa omsättningstillgångar		<u>1 030 134</u>	<u>1 018 906</u>
Summa tillgångar		<u>11 242 539</u>	<u>11 385 003</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 648 082

2 648 082

Underhållsfond

608 719

558 719

3 256 801

3 206 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

842 744

810 703

Årets resultat

6 895

82 040

849 639

892 744

Summa eget kapital

4 106 440

4 099 545

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 779 402

6 944 976

Leverantörsskulder

105 583

105 767

Skatteskulder

5 106

4 879

Fond för inre underhåll

21 540

22 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

224 468

207 096

Summa skulder

7 136 099

7 285 458

Summa eget kapital och skulder**11 242 539****11 385 003****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*

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 895	82 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 691	153 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	160 586	235 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	269 003	21 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 215	-33 371
Kassaflöde från löpande verksamhet	445 804	224 153
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-165 574	-176 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 574	-176 160
Årets kassaflöde	280 230	47 993
Likvida medel vid årets början	405 530	357 537
Likvida medel vid årets slut	685 761	405 530

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 118 323 kr, en minskning med 0 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
32 500	32 500
11 155	10 957
<u>43 655</u>	<u>43 457</u>

Revisorer

Föreningsvald

3 000 3 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

1 253	0
406	0
450	250
<u>2 109</u>	<u>250</u>

Totalt

48 764 46 707

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 552 386	1 540 920
Hyrer	4 500	675
Övriga intäkter	18 276	15 969
Bruttoomsättning	1 575 162	1 557 564
Not 2 Drift		
Personalkostnader	48 764	46 707
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	87 764	93 976
Reparationer	67 817	46 618
El	65 951	56 513
Uppvärmning	288 364	262 611
Vatten	40 665	43 831
Sophämtning	29 362	18 796
Fastighetsförsäkring	14 439	15 361
Kabel-TV	41 456	40 932
Övriga avgifter	563	0
Förvaltningsarvoden	160 416	149 750
Tomträttsavgäld	102 300	102 300
Övriga driftkostnader	65 780	56 677
	1 013 641	934 072
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	128 174	128 174
Om- och tillbyggnad	19 375	19 375
Inventarier	6 142	6 142
	153 691	153 691
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 215	1 457
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Specialinlåning	3 288	9 514
Övriga ränteintäkter	123	69
	4 626	11 041
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	312 331	340 289
	312 331	340 289

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
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	-2 774 545	-2 626 996
Årets avskrivningar	-147 549	-147 549
Utgående avskrivningar	-2 922 094	-2 774 545
Bokfört värde	10 189 713	10 337 262
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 600 000	16 000 000
Mark	11 800 000	9 600 000
	31 400 000	25 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ingående avskrivningar	-33 687	-27 545
Årets avskrivningar	-6 142	-6 142
Utgående avskrivningar	-39 829	-33 687
Bokfört värde	22 192	28 334
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	30	33
	30	33
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 151	20 745
Kabel TV	10 540	10 233
Fastighetsförsäkring	16 493	15 467
Ekonomisk förvaltning	19 233	19 081
Administrativ förvaltning	21 190	21 023
Tomträttsavgäld	25 575	25 575
Upplupna intäkter	147	141
	94 329	112 265
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	250 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	500 000
	250 000	500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 608	323
	3 608	323



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 13	Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	558 719	810 703	82 040
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	32 040	-82 040
	Årets resultat					6 895
	Belopp vid årets slut	2 648 082	0	608 719	842 744	6 895

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135331	5,67%	2013-06-01	1 572 500	51 000
Stadshypotek	324315 328126	2,56%	2011-02-01	412 254	24 685
Stadshypotek	53569	4,99%	2012-06-01	1 336 220	34 633
Stadshypotek	953392	4,21%	2011-06-01	3 458 428	36 216
				6 779 402	146 534

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 632 868

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 046 732

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 485	19 018
Förutbetalda hyror och avgifter	122 411	125 626
Fjärrvärme	40 093	33 484
El, fastigheter	7 553	6 262
Vatten	5 377	0
Konsult dränering	16 688	0
Revision	7 000	7 300
Övriga upplupna kostnader	4 861	15 406
	224 468	207 096

Stockholm, den 11/2 - 2011

Anneli Orvnäs
Björn Larsson
Fredrik Aasa
Harald Perby
Margit Grünbaum
Nancy Lawoko
Oskar Cederlund

Vår revisionsberättelse har 2011-03-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kristina Jönsson
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 Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 revisionsd 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

2011-03-04

Av föreningen vald revisor

2011-03-08

Susanne Gustafsson

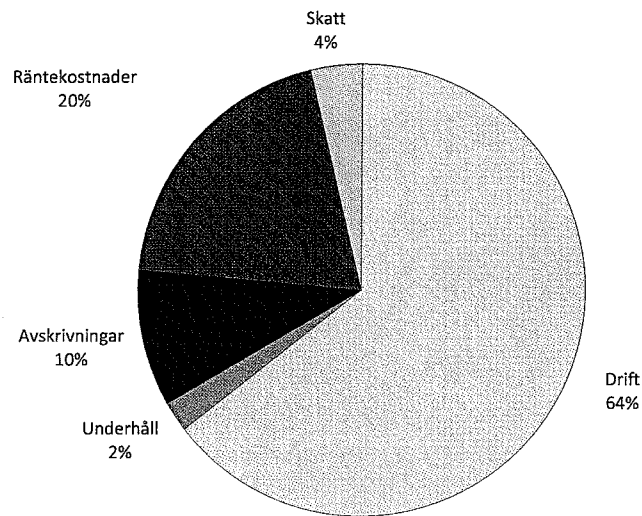
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

