

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 2011, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2012:

Valda 2012-2014

Ordförande Fredrik Aasa

Sekreterare Harald Perby

Vice ordförande Oskar Cederlund

Ledamot Peter Kindt

Valda 2011-2013

Kassör Margit Grünbaum

Valda 2012-2013

Ledamot Conny Wiberg

Suppleant Jonas Engström

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

Oskar Cederlund

Harald Perby

Margit Grünbaum

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

Revisorer

Föreningsstämman 2012 valde Georgios Kalogeropoulos till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Ingemar Fryklund.

Valberedning

Föreningsstämman 2012 valde följande personer till valberedning:

Jonas Nyström (sammankallande) och Andreas Wakäng

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2012
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Sammanträden

Under år 2012 har styrelsen haft 12 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. 2 överlåtelser har skett under året på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Anna Sköld på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare fram till 1:a augusti då hon avslutade sin anställning på HSB och Andreas Bäckström tog över som 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.

Ekonomi:

Ett lån på ca 1,3 miljoner kr lades om 1 juni med en bidningstid på 3 år vilket innebar en räntesänkning från 4,99 % till 3,47%

Övriga större händelser av under året:

- Ett takläckage ovanför trapphuset till port 16 upptäcktes och åtgärdades
- Fastigheten anslöts till STOKAB's fibernät

Efter verksamhetsårets utgång så har föreningen fått ett förslag på nytt 10-årigt avtal med start 1 juli 2014 för tomträttsavgälden. Avtalet innebär att den årliga avgiften höjs från 102 300kr till 161 000kr. Hela höjningen kommer att betalas via höjda årsavgifter vilket i jämförelse med 2012 års avgiftsnivå kommer att innebära en extra höjning utöver inflationen med ca 4%. Dock är tomträttsavgälden nedsatt de två första åren (121 000 respektive 141 000) vilket innebär att höjningen kommer ske successivt under 3 år.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2012 varit 756 kr per kvm lägenhetsyta. Avgiften höjdes fr.o.m första januari med 3%. 

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2012
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Ekonomi

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	1653	1 595	1 575	1 558	1 547
Rörelseresultat	435	186	315	411	467
Resultat efter finansiella poster	144	-119	7	82	162
Balansomslutning	11 164	11 209	11 243	11 385	11 512
Avgifts- & hyresbortfall kr	0	0	0	0	-17
Årsavgift kr per m ² kr	757	730	720	714	714
Fond för yttre underhåll	674	624	609	559	509

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	664 659	Kr
Årets resultat	<u>144 038</u>	Kr
	808 697	Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-3 335	Kr
Överföring till yttre underhåll enligt budget	50 000	Kr
Balanserat resultat	<u>762 032</u>	Kr
	808 697	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

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 653 331	1 595 089
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-965 721	-1 163 189
Planerat underhåll		-3 335	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-62 790	-59 892
Avskrivningar	Not 3	-186 191	-186 191
Summa fastighetskostnader		-1 218 037	-1 409 272
Rörelseresultat		435 294	185 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 242	2 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-292 498	-308 265
Summa finansiella poster		-291 256	-305 284
Årets resultat		144 038	-119 467

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	10 479 615	10 659 664
Inventarier	Not 7	9 908	16 050
		<u>10 489 523</u>	<u>10 675 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 490 023</u>	<u>10 676 214</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		53	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		572 620	429 302
Övriga fordringar	Not 9	2 344	1 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 773	98 267
		<u>669 790</u>	<u>528 599</u>
Kassa och bank	Not 11	3 725	3 725
Summa omsättningstillgångar		<u>673 515</u>	<u>532 324</u>
Summa tillgångar		<u>11 163 538</u>	<u>11 208 538</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 648 082

2 648 082

Underhållsfond

674 231

624 231

3 322 313

3 272 313

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

664 659

834 127

Årets resultat

144 038

-119 467

808 698

714 659

Summa eget kapital

4 131 011

3 986 972

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 643 289

6 818 639

Leverantörsskulder

99 705

108 132

Skatteskulder

3 566

3 813

Fond för inre underhåll

21 540

21 540

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

264 428

269 441

Summa skulder

7 032 528

7 221 565

Summa eget kapital och skulder**11 163 538****11 208 538****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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	144 038	-119 467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 191	186 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	330 229	66 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 127	245 076
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 687	46 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 669	358 029
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-650 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-650 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-175 350	39 237
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 350	39 237
Årets kassaflöde	143 319	-252 734
Likvida medel vid årets början	433 027	685 761
Likvida medel vid årets slut	576 345	433 027

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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 mellan 5-10 år.

Avskrivning på inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 22 % från den 1 januari 2013.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 118 323 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	32 500	32 500
Sociala kostnader	9 857	10 941
	<u>42 357</u>	<u>43 441</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	407	547
	<u>407</u>	<u>547</u>
Totalt	45 764	46 988

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 635 012	1 575 636
Hyror	10 000	9 250
Övriga intäkter	8 319	10 203
Bruttoomsättning	1 653 331	1 595 089
Not 2 Drift		
Personalkostnader	45 764	46 988
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	113 727	113 970
Reparationer	59 674	170 059
El	50 057	58 078
Uppvärmning	269 373	257 408
Vatten	46 891	41 489
Sophämtning	17 227	26 883
Fastighetsförsäkring	14 090	16 493
Kabel-TV	43 580	42 780
Övriga avgifter	0	563
Förvaltningsarvoden	167 240	171 386
Tomträttsavgäld	102 300	102 300
Övriga driftskostnader	35 798	114 792
	965 721	1 163 189
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	128 174	128 174
Om- och tillbyggnad	51 875	51 875
Inventarier	6 142	6 142
	186 191	186 191
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 108	1 865
Ränteintäkter skattekonto	8	0
Specialinlåning	0	1 053
Övriga ränteintäkter	126	63
	1 242	2 981
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	292 498	308 265
	292 498	308 265

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 761 807	13 111 807
Årets investeringar	0	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 761 807	13 761 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 102 143	-2 922 094
Årets avskrivningar	-180 049	-180 049
Utgående avskrivningar	-3 282 192	-3 102 143
Bokfört värde	10 479 615	10 659 664
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 600 000	19 600 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	31 400 000	31 400 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ingående avskrivningar	-45 971	-39 829
Årets avskrivningar	-6 142	-6 142
Utgående avskrivningar	-52 113	-45 971
Bokfört värde	9 908	16 050
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 344	1 030
	2 344	1 030
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	5 897
Tomträttsavgäld	25 575	25 575
Ekonomisk förvaltning HSB	20 640	19 893
Administrativ förvaltning HSB	22 741	21 917
Fastighetsförsäkring	14 600	14 090
Kabel TV Com Hem	11 217	10 895
Upplupna intäkter	0	0
	94 773	98 267
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 725	3 725
	3 725	3 725



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Noter** **2012-12-31** **2011-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	624 231	834 127	-119 467
Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	-169 467	119 467
Årets resultat					144 038
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	674 231	664 659	144 038

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135331	5,67%	2013-06-01	1 470 500	51 000
Stadshypotek	324315-550949	3,55%	2013-04-30	514 331	0
Stadshypotek	448050	3,95%	2014-06-01	3 388 714	36 216
Stadshypotek	552736	3,47%	2015-06-01	1 269 744	36 127
				6 643 289	123 343

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 519 946

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 026 574

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 621	26 762
Förutbetalda hyror och avgifter	127 219	123 421
Fjärrvärme	44 841	30 860
El, fastigheter	4 704	4 463
Revision	7 400	7 228
HSB Mark, extra arbete	0	70 000
Snörenhållning	30 401	0
Vattenskador	23 298	0
Övriga upplupna kostnader	3 944	6 707
	264 428	269 441

Stockholm, den 13/2 - 2013

Fredrik Aasa
Conny Wiberg
Björn Larsson
Harald Perby
Margit Grünbaum
Oskar Cederlund
Peter Kindt

Vår revisionsberättelse har 13/3 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Georgios Kalogeropoulos
Av föreningen vald revisor
Sajan Singh Dang
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm, org.nr. 716416-7764

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13/3 2013


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Sajan Singh Dang



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)