



HSB BRF BRÄVIKEN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



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

2015-01-01 - 2015-12-31

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1944 på fastigheten Bråviken 1 som föreningen innehar med tomträtt.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2014, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2015:

Valda 2014-2016

Ordförande Fredrik Aasa
Vice ordförande Peter Kindt
Sekreterare Harald Perby
Ledamot Daniel Kallin

Valda 2015-2017

Kassör Carin Öman
Ledamot Simonne Lagerman

Valda 2015-2016

Suppleant Conny Wiberg
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
Peter Kindt
Harald Perby
Carin Öman

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

Revisorer

Föreningsstämman 2015 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Olle Frisk.



Valberedning

Föreningsstämman 2015 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström och Anneli Orvnäs (sammankallande)

Sammanträden

Under år 2015 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. 3 överlåtelser har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Årets åtgärder var:

- Reparation av skador i trapphusen
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes vilket ledd till några anmärkningar som håller på att åtgärdas
- Installation av kodlås-system i portarna
- Installation av en extra fönsterventil i varje lägenhet

Under senare år har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Totalrenovering av tvättstugan (2003)
- Byte av undercentral (2004)
- Dränering av grunden (2011)
- Tilläggsisolering av vindarna (2014)
- Våtutrymme i bastun (2014)
- Installation kodlås-system (2015)

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Fasadrenovering (inom ca 10 år).
- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom ca 10 år)

Dessa planeras att finansieras med en blandning av nya lån och egna medel.



Föreningens förvaltning och skötsel

Gun Larsson på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare.

Vid gemensamma städdagar vår och höst har föreningens medlemmar utfört markskötsel, städning av källarutrymmen mm. Skötsel av trädgård har skett genom ideella insatser av medlemmarna. Snöskottningen sköts av Riksbyggen. Gräsklippning har under året delvis skötts ideellt och delvis med hjälp av en HSB mark.

Under 2015 antog också föreningen nya stadgar.

Ekonomi:

- Ett lån på ca 1,2 miljoner kr lades om 1 juni med en bindningstid på 3 år vilket innebar en räntesänkning från 3,47% till 1,08%
- Den inre underhållsfonden upplöstes, efter beslut på stämman, och delades ut till de som hade inestående medel.
- Upptrappningen av tomträttsavgälden har fortsatt och årets avgäld ökade från 112 100 kr till 131 700 kr (ny avgäld om 1,5 år är 160 000 per år).
- Observera att föreningen från år 2014 och framåt har fått ökad årlig avskrivning med ca 100 000 p.g.a av de nya avskrivningsreglerna.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2015 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta. Den första januari 2015 höjdes avgiften med 1,5%.

Ekonomi

Resultat och ställning

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1714	1 693	1675	1 653	1 595
Resultat efter finansiella poster	117	-64	159	144	-119
Årsavgift* kr/kvm	780	768	768	757	730
Drift**, kr/kvm	426	476	461	448	539
Soliditet, %	40,18	39,00	38,59		

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.



REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2015
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	904 202
Årets resultat	117 163
Reservering till underhållsfond	-50 000
I anspråkstagande av underhållsfond	164 588
Summa till stämmans förfogande	1 135 953

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 135 953
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 714 089	1 693 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-917 845	-1 026 379
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 280	-78 414
Planerat underhåll		-164 588	-130 507
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-47 101	-46 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 922	-276 563
Summa rörelsekostnader		-1 441 736	-1 558 202
Rörelseresultat		272 353	134 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	521	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-155 711	-200 263
Summa finansiella poster		-155 190	-199 202
Årets resultat		117 163	-64 348

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 760 566	10 032 488
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>9 760 566</u>	<u>10 032 488</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 761 066</u>	<u>10 032 988</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		932 907	738 042
Övriga fordringar	Not 10	5 746	6 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 311	54 305
		<u>1 042 964</u>	<u>799 223</u>
Kassa och bank	Not 12	3 725	3 725
Summa omsättningstillgångar		<u>1 046 689</u>	<u>802 948</u>
Summa tillgångar		<u>10 807 755</u>	<u>10 835 936</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 648 082	2 648 082
Yttre underhållsfond	558 301	753 396
	<u>3 206 383</u>	<u>3 401 478</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 018 790	888 043
Årets resultat	117 163	-64 348
	<u>1 135 953</u>	<u>823 695</u>
Summa eget kapital	<u>4 342 336</u>	<u>4 225 173</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>6 016 495</u>	<u>6 164 337</u>
	6 016 495	6 164 337
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	151 775	155 708
Fond för inre underhåll	92 677	62 447
Övriga skulder	0	21 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	0	1 835
Summa kortfristiga skulder	Not 17	
	<u>204 472</u>	<u>204 896</u>
	448 924	446 426
Summa skulder	6 465 419	6 610 763
Summa eget kapital och skulder	10 807 755	10 835 936
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	7 674 000	7 674 000
Summa ställda säkerheter	7 674 000	7 674 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 163	-64 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 922	276 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	389 085	212 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 876	50 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 431	-59 828
Kassaflöde från löpande verksamhet	346 640	202 408
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-151 775	-155 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-151 775	-155 708
Årets kassaflöde	194 865	46 700
Likvida medel vid årets början	741 767	695 067
Likvida medel vid årets slut	936 632	741 767

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 682 856	1 657 908
	Övriga intäkter	31 233	35 252
	Bruttoomsättning	1 714 089	1 693 160
	Avgifts- och hyresbortfall	0	0
	Hyresförluster	0	-104
		1 714 089	1 693 056
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	110 563	77 851
	Reparationer	39 753	183 440
	El	43 020	42 376
	Uppvärmning	238 785	246 808
	Vatten	47 562	39 503
	Sophämtning	20 443	21 012
	Fastighetsförsäkring	16 727	15 617
	Kabel-TV och bredband	23 400	40 242
	Fastighetsskatt	57 178	55 982
	Förvaltningsarvoden	174 252	176 456
	Tomträttsavgäld	131 700	112 100
	Övriga driftskostnader	14 462	14 992
		917 845	1 026 379
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 196	7 129
	Administrationskostnader	6 952	4 916
	Extern revision	8 632	8 466
	Konsultkostnader	0	40 403
	Medlemsavgifter	17 500	17 500
		40 280	78 414
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	32 498	32 500
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	11 153	10 389
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
		47 101	46 339
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	390	888
	Ränteintäkter skattekonto	66	58
	Övriga ränteintäkter	65	115
		521	1 061
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	155 711	200 263
		155 711	200 263



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 761 807	13 761 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 761 807	13 761 807
 Ingående avskrivningar	-3 729 319	-3 457 397
Årets avskrivningar	-271 922	-271 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 001 241	-3 729 319
 Utgående bokfört värde	9 760 566	10 032 488
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
Summa taxeringsvärde	36 200 000	36 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-62 021	-57 380
Årets avskrivningar	0	-4 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 021	-62 021
 Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 490	2 424
Skattefordran	3 256	4 452
	5 746	6 876

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	104 311	54 305
	104 311	54 305

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 725	3 725
	3 725	3 725

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	753 396	888 043	-64 348
Resultatdisposition			-80 507	16 159	64 348
Årets resultat					117 163
Resultatdisposition enl.styrelsesbeslut			-114 588	114 588	
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	558 301	1 018 790	117 163

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	650358	3,29%	2018-06-01	1 336 620	49 088
Stadshypotek	749789	2,44%	2017-06-01	3 287 050	35 505
Stadshypotek	765301	1,39%	2016-02-01	374 126	42 756
Stadshypotek	850951	1,08%	2018-06-01	1 170 474	32 400
				6 168 270	151 775

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 016 495

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 409 395

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	151 775	155 708
--------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	1 835
	0	1 835

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 899	11 360
Förutbetalda hyror och avgifter	133 267	134 713
Övriga upplupna kostnader	60 306	58 823
	204 472	204 896

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 8/3 - 2016


Björn Larsson


Carin Öman


Daniel Kallin


Fredrik Aasa


Harald Perby


Peter Kindt


Simone Lagerman

Vår revisionsberättelse har 2016 03 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Johannes Aasa
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

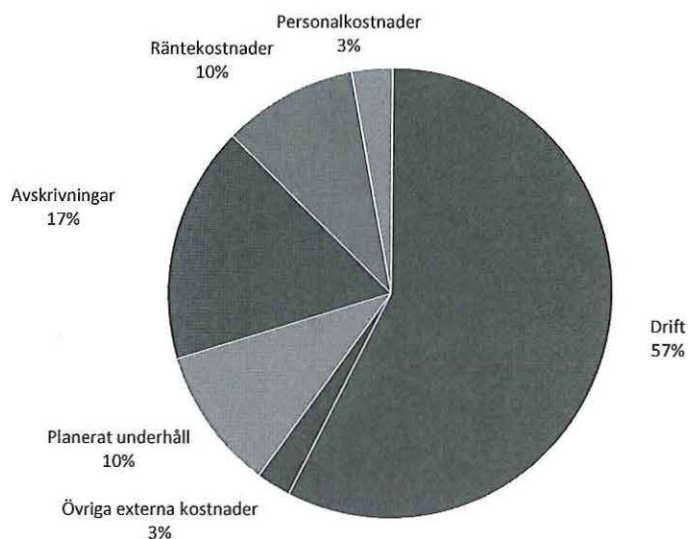
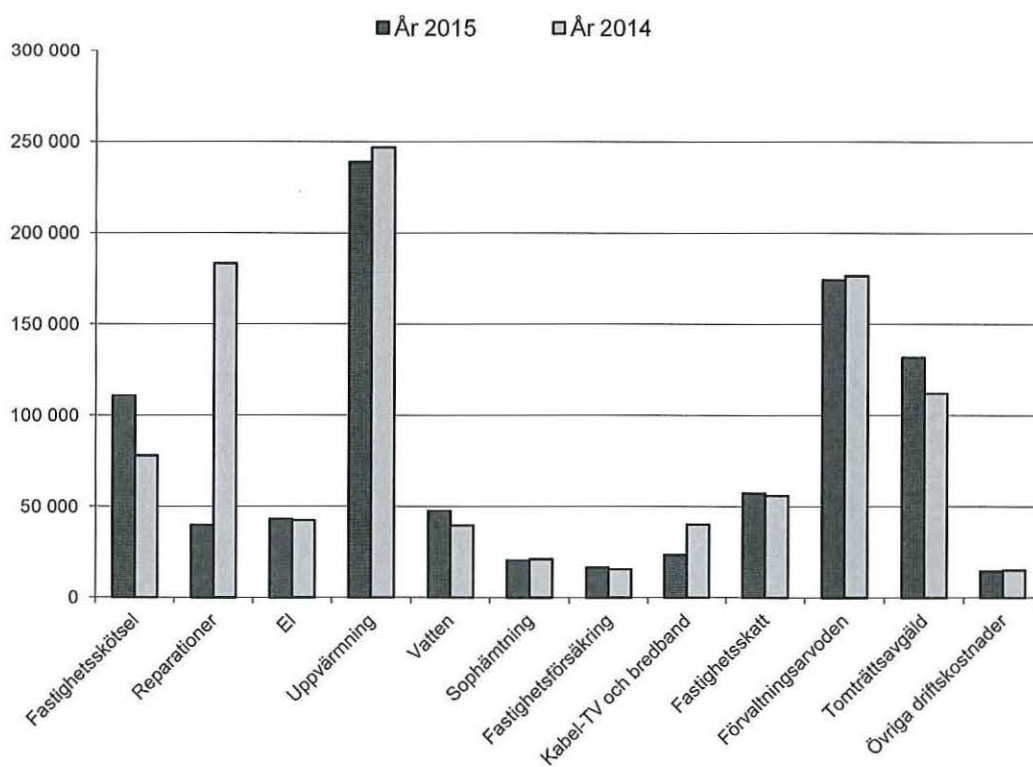
Uttalanden

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

Stockholm den 14/3 2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevisorn i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




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 namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

