



HSB BRF BRÄVIKEN ÅRSREDOVISNING 2016



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

2016-01-01 - 2016-12-31

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 2015, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2016:

Valda 2015-2017

Kassör Carin Öman

Ledamot Simonne Lagerman

Valda 2016-2018

Ordförande Fredrik Aasa

Vice ordförande Peter Kindt (avgått från styrelsen i januari 2017)

Ledamot Daniel Kallin

Ledamot Hanna Åkerlund

Valda 2016-2017

Suppleant Pia Eriksen

Suppleant Ove Branér

Ledamot utsedd av HSB Stockholm: Björn Larsson.

Suppleant utsedd av HSB Stockholm: Lennart Rönnestig.

Firmatecknare och attestberättigade

Följande personer har under perioden tecknat föreningens firma, två i förening:

Fredrik Aasa

Peter Kindt

Daniel Kallin

Carin Öman

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

Revisorer

Föreningsstämman 2016 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Olle Frisk. 

Valberedning

Föreningsstämman 2016 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström och Anneli Orvnäs (sammankallande)

Sammanträden

Under år 2016 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, 51 st. medlemmar. 4 överlåtelser har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Årets åtgärder var:

- Byte av uppstigningsluckor på taket
- Byte av plåttak
- Installation av taksäkerhetsdetaljer

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)
- Våtutrymmet i bastun (2014)
- Installation kodlåssystem (2015)

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Fasadrenovering (inom ca 9 år).
- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom ca 9 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 sommaren sköts av HSB mark.

Ekonomi:

- Avgift för andrahandsuthyrning infördes
- Upptrappningen av tomträttsavgälden har fortsatt och årets avgäld ökade från 131 700 kr till 151 300 kr (ny avgäld fram till 2024 är 160 000 kr 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 2016 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta vilket var oförändrat jämfört med året innan. Ingen förändring gjordes heller inför 2017.

Ekonomi

Resultat och ställning

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1732	1 714	1 693	1 675	1 653
Resultat efter finansiella poster	-70	117	-64	159	144
Årsavgift* kr/kvm	780	780	768	768	757
Drift**, kr/kvm	441	426	476	461	448
Soliditet, %	40,15	40,18	39,00	38,59	37,01

(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 2016
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	558 301	1 018 790	117 163
Reservering till fond 2016			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-332 572	332 572	
Balanserad i ny räkning				117 163	-117 163
Årets resultat					-70 271
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	275 729	1 418 525	-70 271

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 135 953
Årets resultat	-70 271
Reservering till underhållsfond	-50 000
I anspråkstagande av underhållsfond	332 572
Summa till stämmans förfogande	1 348 254

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 348 254
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 732 452	1 714 089
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-952 472	-917 845
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 476	-40 280
Planerat underhåll		-332 572	-164 588
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 429	-47 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 922	-271 922
Summa rörelsekostnader		-1 662 871	-1 441 736
Rörelseresultat		69 581	272 353
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	666	521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-140 518	-155 711
Summa finansiella poster		-139 852	-155 190
Årets resultat		-70 271	117 163

24

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

9 488 644

9 760 566

Inventarier och maskiner

Not 8

0

0

9 488 644

9 760 566

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

9 489 144

9 761 066

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 029 729

932 907

Övriga fordringar

Not 10

4 655

5 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

114 262

104 311

1 148 646

1 042 964

Kassa och bank

Not 12

3 725

3 725

Summa omsättningstillgångar

1 152 371

1 046 689

Summa tillgångar**10 641 515****10 807 755***mp*

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 648 082	2 648 082
Yttre underhållsfond	275 729	558 301
	<u>2 923 811</u>	<u>3 206 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 418 525	1 018 790
Årets resultat	-70 271	117 163
	<u>1 348 254</u>	<u>1 135 953</u>
Summa eget kapital	<u>4 272 065</u>	<u>4 342 336</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 864 510	6 016 495
	<u>5 864 510</u>	<u>6 016 495</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 151 880	151 775
Leverantörsskulder	109 881	92 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 243 179	204 472
	<u>504 940</u>	<u>448 924</u>
Summa skulder	6 369 450	6 465 419
Summa eget kapital och skulder	10 641 515	10 807 755

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-70 271	117 163
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 922	271 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	201 651	389 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 860	-48 876
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 911	6 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	248 702	346 640
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-151 880	-151 775
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-151 880	-151 775
Årets kassaflöde	96 822	194 865
Likvida medel vid årets början	936 632	741 767
Likvida medel vid årets slut	1 033 454	936 632

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



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

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 SABOs 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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 118 tkr. *BP*

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 682 856	1 682 856
Avgift andrahandsupplåtelse	15 130	0
Övriga intäkter	34 466	31 233
Bruttoomsättning	<u>1 732 452</u>	<u>1 714 089</u>
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	78 467	110 563
Reparationer	58 746	39 753
El	44 517	43 020
Uppvärmning	253 666	238 785
Vatten	51 814	47 562
Sophämtning	20 710	20 443
Fastighetsförsäkring	18 733	16 727
Kabel-TV och bredband	23 400	23 400
Fastighetsskatt	58 328	57 178
Förvaltningsarvoden	175 612	174 252
Tomträttsavgäld	151 300	131 700
Övriga driftskostnader	17 179	14 462
	<u>952 472</u>	<u>917 845</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 486	7 196
Administrationskostnader	4 615	6 952
Extern revision	8 875	8 632
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	<u>59 476</u>	<u>40 280</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	32 500	32 498
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	10 479	11 153
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>46 429</u>	<u>47 101</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	403	390
Ränteintäkter skattekonto	59	66
Övriga ränteintäkter	204	65
	<u>666</u>	<u>521</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	140 518	155 711
	<u>140 518</u>	<u>155 711</u>

3p

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 761 807	13 761 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 761 807	13 761 807
Ingående avskrivningar	-4 001 241	-3 729 319
Årets avskrivningar	-271 922	-271 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 273 163	-4 001 241
Utgående bokfört värde	9 488 644	9 760 566
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	15 600 000
Summa taxeringsvärde	40 400 000	36 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-62 021	-62 021
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	2 549	2 490
Skattefordran	2 106	3 256
	4 655	5 746
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 262	104 311
	114 262	104 311
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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2016-12-31			2015-12-31	
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	558 301	1 018 790	117 163
	Resultatdisposition			-282 572	399 735	-117 163
	Årets resultat					-70 271
	Belopp vid årets slut	2 648 082	0	275 729	1 418 525	-70 271
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	650358	3,29%	2018-06-01	1 293 268	43 352
	Stadshypotek	749789	2,44%	2017-06-01	3 253 678	33 372
	Stadshypotek	765301	1,39%	2017-02-02	331 370	42 756
	Stadshypotek	850951	1,08%	2018-06-01	1 138 074	32 400
					6 016 390	151 880
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 864 510
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 256 990
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					7 674 000
						7 674 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				151 880	151 775
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				10 591	10 899
	Förutbetalda hyror och avgifter				139 142	133 267
	Övriga upplupna kostnader				93 446	60 306
					243 179	204 472
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 9/3 - 2017


Fredrik Aasa


Carin Öman


Daniel Kallin


Björn Larsson


Hanna Åkerlund

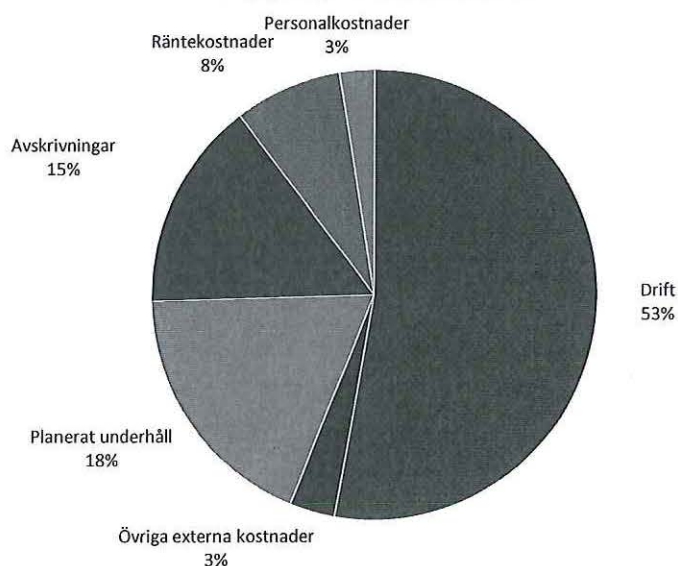
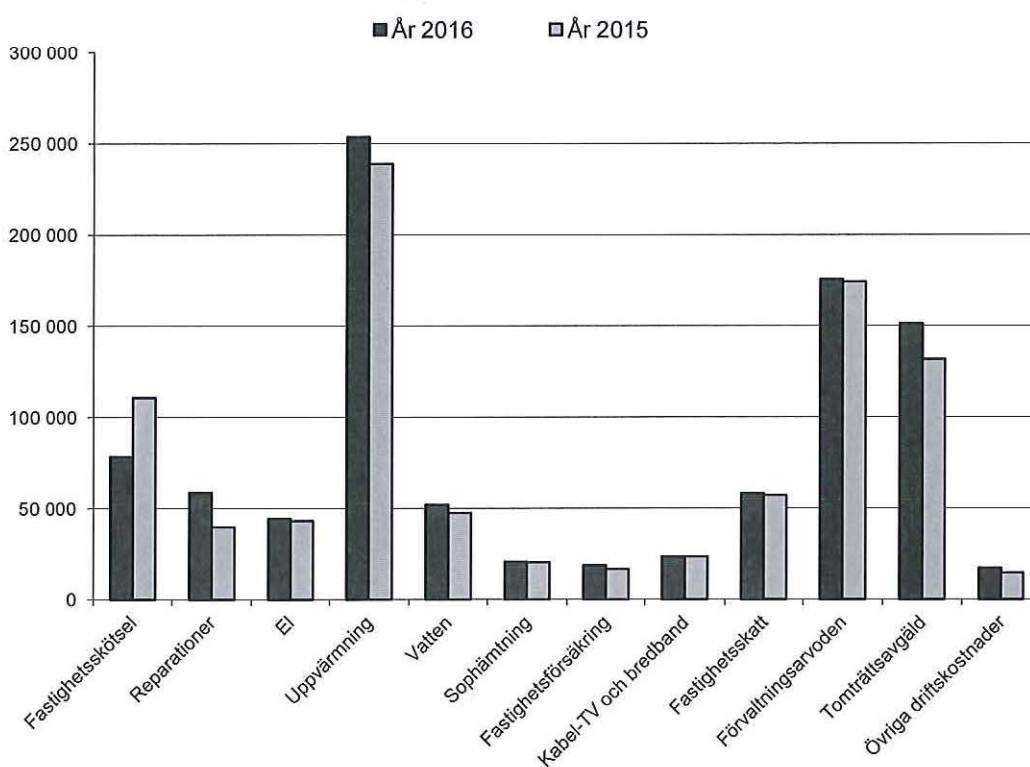

Simonna Lagerman

Vår revisionsberättelse har 17-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bråviken, org.nr. 716416-7764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bråviken för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bråviken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 314 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



28 mars 2017



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 avispecifikation som följer inbetalningskortet 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.

