



HSB BRF BRÅVIKEN

ÅRSREDOVISNING 2018



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

2018-01-01 - 2018-12-31

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1944 på fastigheten Bråviken 1 som föreningen innehar med tomträtt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2017 fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2018:

Valda 2017-2019

Vice ordförande Lina Callmar

Valda 2018-2020

Ordförande Fredrik Aasa

Sekreterare Andreas Wakäng

Kassör Sandra Pousette Liljefors

Valda 2018-2019

Ledamot Ramon Zwartkruis (avgått nov 2018 pga flytt)

Ledamot Conny Wiberg

Valda 2018-2019

Suppleant Anna Karin Bernadsson

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

Lina Callmar

Sandra Pousette Liljefors

Andreas Wakäng

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

Revisorer

Föreningsstämman 2018 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Anneli Orvnäs.

Valberedning

Föreningsstämman 2018 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström (sammankallande) och Kristina Johnsson

Sammanträden

Under år 2018 har styrelsen haft 11 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, 54 st. medlemmar. 6 överlåtelse har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Årets åtgärder var:

- Renovering av fönster på framsidan och gaveln.

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 kodlås-system (2015)
- Byte uppstigningsluckor på taket och installation av taksäkerhetsdetaljer (2016)
- Renovering av fönster på framsidan och gaveln (2018)

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Fasadrenovering (inom ca 7 år).
- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom ca 7 år)

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

Föreningens förvaltning och skötsel

Ilja Aleksejevs (första halvåret) och Madeleine Nyberg (andra halvåret) 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.

Viktiga händelser under året:

- 2 av föreningens lån på tillsammans drygt 2 miljoner lades om under året på 3 år till en ränta på 1,25% (tidigare 3,29 och 1,08%)
- Under året uppstod 2 vattenskador. Den första i en lägenhet på grund av läckande diskmaskin och den andra på grund av översvämning av källaren när en vattenledning under gatan sprungit läck. För den andra skadan har föreningen ansökt om ersättning av stockholms stad för kostnaderna.
- Föreningen antog under 2018 nya stadgar för att anpassa sig till ny lagstiftning

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2018 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta vilket var oförändrat jämfört med året innan. Ingen förändring gjordes heller inför 2019.

Kassaflöde

Årets kassaflödet visade en negativ utveckling vilken beror först och främst på genomförd fönsterrenovering.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	769
Totala Intäkter kr/kvm	931	867	803	795	785
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	268	231	248	257	159
Belåning, kr/kvm	2 648	2 720	2 789	2 860	2 930
Räntekänslighet	3%	3%	4%	4%	4%

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2018
FÖR HSB BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Drift och underhåll kr/kvm	583	535	442	426	476
Energikostnader kr/kvm	160	153	162	153	152

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 008	1 869	1 732	1 714	1 693
Resultat efter finansiella poster	112	226	-70	117	-64
Soliditet	43%	42%	40%	40%	39%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 008 292
Rörelsekostnader	-	1 808 342
Finansiella poster	-	88 062
Årets resultat		111 888

Planerat underhåll	+	192 062
Avskrivningar	+	274 935
Årets sparande		578 885

Årets sparande per kvm total yta **268**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	501 840	1 122 143	226 111
Reservering till fond 2018			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-192 062	192 062	
Balanserad i ny räkning				226 111	-226 111
Årets resultat					111 888
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	359 778	1 490 315	111 888

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 348 253
Årets resultat	111 888
Reservering till underhållsfond	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond	192 062
Summa till stämmans förfogande	1 602 203

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 602 203
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 008 292	1 869 349
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 257 607	-1 154 641
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 639	-52 727
Planerat underhåll		-192 062	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 099	-46 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 935	-271 922
Summa rörelsekostnader		-1 808 342	-1 525 738
Rörelseresultat		199 950	343 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	888	1 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-88 950	-118 983
Summa finansiella poster		-88 062	-117 500
Årets resultat		111 888	226 111

**HSB Bostadsrättsförening Bräviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	9 710 034	9 216 722
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>9 710 034</u>	<u>9 216 722</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 710 534</u>	<u>9 217 222</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 153
Avräkningskonto HSB Stockholm		815 186	815 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	283 683	146 847
		<u>1 098 869</u>	<u>966 249</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	600 000
Kassa och bank	Not 12	2 903	2 903
Summa omsättningstillgångar		<u>1 101 772</u>	<u>1 569 152</u>
Summa tillgångar		<u>10 812 305</u>	<u>10 786 374</u>

**HSB Bostadsrättsförening Brä Viken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 648 082	2 648 082
Yttre underhållsfond	359 778	501 840
	<u>3 007 860</u>	<u>3 149 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 490 315	1 122 143
Årets resultat	111 888	226 111
	<u>1 602 203</u>	<u>1 348 253</u>
Summa eget kapital	<u>4 610 063</u>	<u>4 498 175</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 560 750	5 715 330
	<u>5 560 750</u>	<u>5 715 330</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 151 880	151 880
Leverantörsskulder	207 606	166 440
Skatteskulder	1 068	56
Övriga skulder	Not 15 10 645	10 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 270 293	243 849
	<u>641 492</u>	<u>572 869</u>
Summa skulder	6 202 242	6 288 199
Summa eget kapital och skulder	<u>10 812 305</u>	<u>10 786 374</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	111 888	226 111
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	274 935	271 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	386 823	498 033
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 683	-32 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	68 623	67 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	322 763	533 878
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-768 247	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-768 247	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-154 580	-149 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-154 580	-149 180
Årets kassaflöde	-600 064	384 698
Likvida medel vid årets början	1 418 152	1 033 454
Likvida medel vid årets slut	818 089	1 418 152

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 ianspråkstagande 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 1 337 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.

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 682 856	1 682 856
	Hyror	16 500	15 000
	Bredband	154 560	12 880
	Avgift andrahandsupplåtelse	8 236	17 255
	Ovriga intäkter	146 640	141 358
	Bruttoomsättning	2 008 792	1 869 349
	Avgifts- och hyresbortfall	-500	0
		2 008 292	1 869 349
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	82 057	75 633
	Reparationer	218 541	228 453
	El	51 509	47 903
	Uppvärmning	236 499	227 285
	Vatten	56 997	54 470
	Sophämtning	21 326	23 618
	Fastighetsförsäkring	23 890	21 062
	Kabel-TV och bredband	149 354	40 389
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	61 502	60 490
	Förvaltningsarvoden	181 175	203 348
	Tomträttsavgäld	161 100	161 100
	Ovriga driftkostnader	13 657	10 890
		1 257 607	1 154 641
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 215	14 666
	Administrationskostnader	6 964	9 163
	Extern revision	9 500	8 938
	Medlemsavgifter	19 960	19 960
		37 639	52 727
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	32 499	32 498
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	10 400	10 750
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		46 099	46 448
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	580	443
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
	Ränteintäkter HSB bunden placering	308	942
	Ovriga ränteintäkter	0	97
		888	1 483
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	88 950	118 983
		88 950	118 983

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	13 761 807	13 761 807
	Årets investeringar: fönsterrenovering	768 247	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 530 054	13 761 807
	Ingående avskrivningar	-4 545 085	-4 273 163
	Årets avskrivningar	-274 935	-271 922
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 820 020	-4 545 085
	Utgående bokfört värde	9 710 034	9 216 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Summa taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000
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	-62 021
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 021	-62 021
	Bokfört värde	0	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	153 311	146 405
	Upplupna intäkter	130 372	442
		283 683	146 847

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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	600 000			
		0	600 000			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	2 903	2 903			
		2 903	2 903			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	22461	1,45%	2020-06-01	3 186 934	33 372
	Stadshypotek	765301	1,39%	2019-02-04	245 858	42 756
	Stadshypotek	98777	1,25%	2021-06-01	1 206 564	43 352
	Stadshypotek	98778	1,25%	2021-06-01	1 073 274	32 400
					5 712 630	151 880
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 560 750
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 953 230
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				7 674 000	7 674 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				151 880	151 880
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				10 645	10 644
					10 645	10 644
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				5 564	8 962
	Förutbetalda hyror och avgifter				150 724	149 940
	Övriga upplupna kostnader				114 005	84 947
					270 293	243 849

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



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter

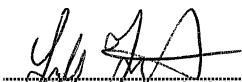
2018-12-31 2017-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

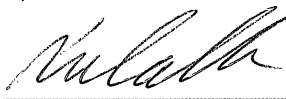
Stockholm, den 4/3 2019


Fredrik Aasa


Sandra Pousette Liljefors

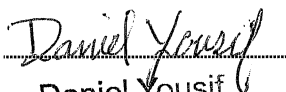

Conny Wiberg


Andreas Wakäng


Lina Christina Callmar

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning




Daniel Yousif

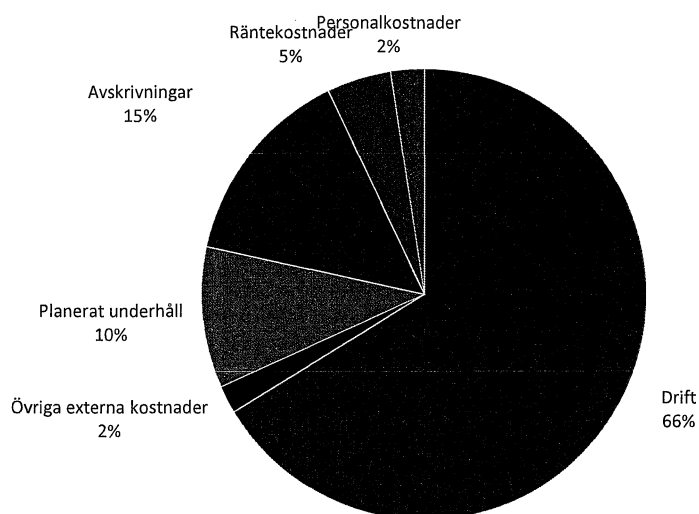
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

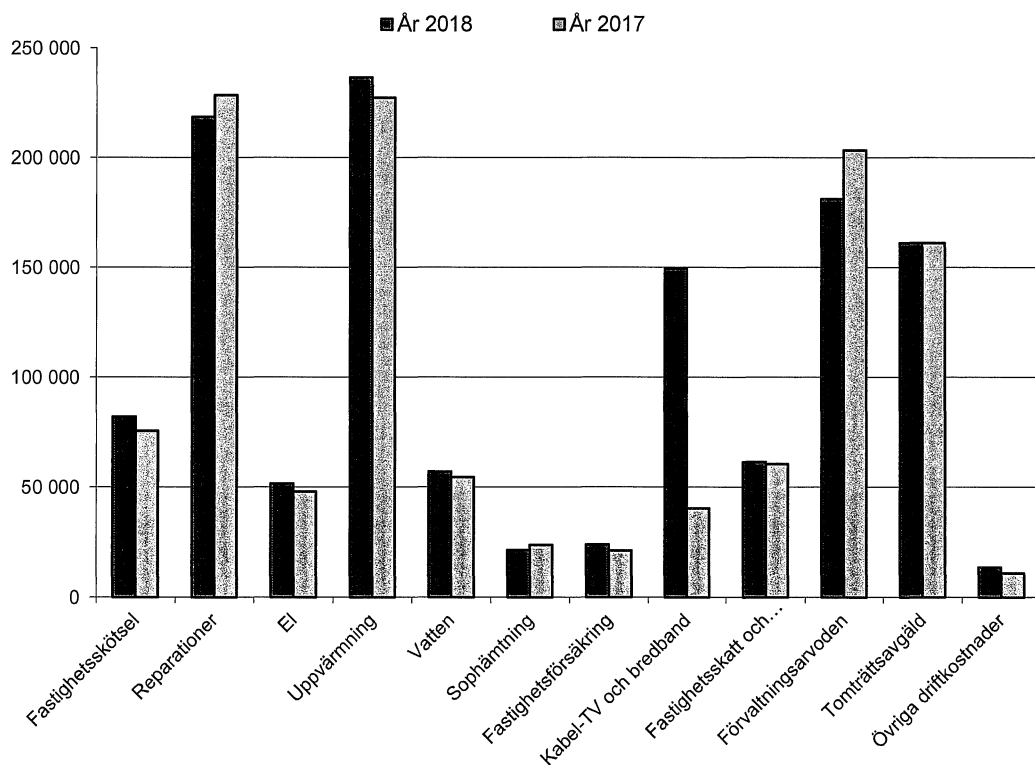


HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bråviken Nr 138 i Stockholm, org.nr. 716416–7764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bråviken Nr 138 i Stockholm för år 2018.

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 2018 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. Revisorenas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den 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 eventuella 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 Nr 138 i Stockholm för år 2018 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 2 / 4 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



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.



HSB – där möjligheterna bor