



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Bråviken nr 138

MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 4 december 1979 och registrerades hos länsstyrelsen den 17 mars 1980, organisationsnummer 716416- 7764. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm. 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 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1944 på fastigheten Bråviken 1 som föreningen innehar med tomträtt. Avtalen löper 10 år i taget och nuvarande tomträttsavtal omförhandlas 2024.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2020 fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2021:

Valda 2021-2023

Ledamot Anton Larsson

Ledamot Cecilia Gusafsson

Vice ordförande Marie Björklöf

Valda 2020-2022

Ordförande Fredrik Aasa

Sekreterare Andreas Wakäng

Kassör Sandra Pousette Liljefors

Valda 2021-2022

Suppleant Ylva Långbergs

Suppleant Ove Branér

Ledamot utsedd av HSB Stockholm: Ida Kandelin.

Firmatecknare och attestberättigade

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

Fredrik Aasa

Marie Björklöf

Sandra Pousette Liljefors

Andreas Wakäng

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

Revisorer

Föreningsstämman 2021 valde Ulrika Hjälmqvist till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Ingemar Fryklund.

Valberedning

Föreningsstämman 2021 valde följande personer till valberedning: Anneli Orvnäs (sammankallande), Kristina Thunander och Monika Mozny

Sammanträden

Under år 2021 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, 55 st. medlemmar. 4 överlåtelse har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Årets åtgärder var:

- Stamspolning
- Byte namntavlor i portarna

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)
- Målning av trapphus (2020)

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Fasadrenovering (inom ca 3 år).
- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom ca 3 år)

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

Föreningens förvaltning och skötsel

Anton Persson (första halvåret) och Mustafa Güler (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 skötts ideellt.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2021 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta vilket var oförändrat jämfört med året innan. Inför 2022 höjdes avgiften med 2%.

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 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	257	267	286	268	231
Skuldsättning, kr/kvm	2 451	2 509	2 578	2 648	2 720
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	172	150	155	160	153
Driftskostnad, kr/kvm*	586	566	548	622	581
Årsavgifter, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter, kr/kvm*	870	865	870	931	867

*Nykkeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 874	1 864	1 877	2 008	1 869
Resultat efter finansiella poster i tkr	222	-285	246	112	226
Soliditet %	46%	44%	45%	43%	42%

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 873 677
Rörelsekostnader	-	1 596 732
Finansiella poster	-	54 571
Årets resultat		222 375
Planerat underhåll	+	44 661
Avskrivningar och utrangeringar	+	287 880
Årets sparande		554 916
Årets sparande per kvm total yta		257

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	183 203	2 025 116	-284 973
Reservering till fond 2021		100 000	-100 000	
Extra avsättning till fond 2021		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-44 661	44 661	
Balanserad i ny räkning			-284 973	284 973
Årets resultat				222 375
Belopp vid årets slut	2 648 082	438 542	1 484 804	222 375

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 740 143
Årets resultat	222 375
Reservering till underhållsfond	-100 000
Extra reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	44 661
Summa till stämmans förfogande	<u>1 707 178</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 707 178
-------------------------	-----------

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 873 677	1 863 936
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 174 007	-1 125 028
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 539	-48 529
Planerat underhåll		-44 661	-581 669
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 645	-46 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 880	-279 503
Summa rörelsekostnader		-1 596 732	-2 081 173
Rörelseresultat		276 945	-217 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 481	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-57 052	-68 820
Summa finansiella poster		-54 571	-67 736
Årets resultat		222 375	-284 973

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	8 871 452	9 150 955
Inventarier och maskiner	Not 8	41 888	0
		<u>8 913 340</u>	<u>9 150 955</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 913 840</u>	<u>9 151 455</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		806 634	1 098 379
Övriga fordringar	Not 10	1 991	1 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	158 452	153 502
		<u>967 077</u>	<u>1 253 877</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	550 000	0
Kassa och bank	Not 13	3 826	3 826
Summa omsättningstillgångar		<u>1 520 903</u>	<u>1 257 703</u>
Summa tillgångar		<u>10 434 743</u>	<u>10 409 158</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 648 082	2 648 082
Yttre underhållsfond		438 542	183 203
		<u>3 086 624</u>	<u>2 831 285</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 484 804	2 025 116
Årets resultat		222 375	-284 973
		<u>1 707 178</u>	<u>1 740 143</u>
Summa eget kapital		<u>4 793 802</u>	<u>4 571 428</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 076 328	3 086 818
		<u>5 076 328</u>	<u>3 086 818</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	210 082	2 324 752
Leverantörsskulder		98 866	191 773
Skatteskulder		6 152	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	249 512	229 087
		<u>564 612</u>	<u>2 750 912</u>
Summa skulder		<u>5 640 940</u>	<u>5 837 730</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 434 743</u>	<u>10 409 158</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	222 375	-284 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	287 880	279 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	510 255	-5 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 945	1 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-71 630	62 806
Kassaflöde från löpande verksamhet	433 680	58 692
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-50 265	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-50 265	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-125 160	-149 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 160	-149 180
Årets kassaflöde	258 255	-90 488
Likvida medel vid årets början	1 102 205	1 192 693
Likvida medel vid årets slut	1 360 460	1 102 205

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,93 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 682 856	1 682 856
Hyror	21 400	17 000
Bredband	154 560	154 560
Övriga intäkter	15 361	15 520
Bruttoomsättning	1 874 177	1 869 936
Avgifts- och hyresbortfall	-500	-6 000
	1 873 677	1 863 936
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	83 903	65 753
Reparationer	66 769	91 725
El	83 937	49 431
Uppvärmning	222 346	220 125
Vatten	63 678	54 162
Sophämtning	27 747	25 182
Fastighetsförsäkring	26 236	25 763
Kabel-TV och bredband	155 235	155 229
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	67 114	65 734
Förvaltningsarvoden	198 388	193 107
Tomträttsavgäld	161 100	161 100
Övriga driftkostnader	17 554	17 717
	1 174 007	1 125 028
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 939	8 501
Administrationskostnader	6 016	9 548
Extern revision	10 625	10 520
Medlemsavgifter	19 960	19 960
	43 539	48 529
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	32 500	32 499
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	10 945	10 746
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	46 645	46 445
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	338	509
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 080	425
Övriga ränteintäkter	63	150
	2 481	1 084
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	57 047	68 820
Övriga räntekostnader	5	0
	57 052	68 820

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	14 530 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 530 054	14 530 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 379 099	-5 099 597
Årets avskrivningar	-279 503	-279 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 658 602	-5 379 099
Utgående bokfört värde	8 871 452	9 150 955
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Summa taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Årets investeringar	50 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 286	62 021
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-62 021	-62 021
Årets avskrivningar	-8 378	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 399	-62 021
Bokfört värde	41 888	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 991	1 996
	1 991	1 996

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	157 650	153 502
Upplupna intäkter	802	0
	158 452	153 502

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

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	550 000	0
	550 000	0

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 826	3 826
	3 826	3 826

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	281036	1,13%	2023-06-01	3 086 818	33 372
Stadshypotek AB	374560	0,81%	2024-06-01	1 076 508	43 352
Stadshypotek AB	374561	0,80%	2024-06-01	978 774	32 400
Stadshypotek AB	413817	0,56%	2022-10-30	144 310	16 036
				5 286 410	125 160

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 660 610

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 076 328

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 7 674 000 7 674 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	210 082	2 324 752
	210 082	2 324 752

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 278	5 176
Förutbetalda hyror och avgifter	169 093	148 046
Övriga upplupna kostnader	76 141	75 865
	249 512	229 087

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Fredrik Aasa

.....
Cecilia Gustafsson

.....
Emil Anton Larsson

.....
Andreas Wakäng

.....
Ida Kandelin

.....
Marie Björklöf

.....
Sandra Pousette Liljefors

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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, medelförvaltningen 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Hjälmqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK AASA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 08:59:41



ANDREAS WAKÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 08:03:21



CECILIA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 12:29:55



EMIL ANTON LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:56:38



MARIE BJÖRKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 18:17:18



SANDRA POUSETTE LILJEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 21:31:04



IDA KANDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 10:11:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 13:32:57



ULRIKA HJELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 18:15:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 13:34:03



ULRIKA HJELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 18:12:51



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor