



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bråviken 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-07-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 157
Totalt 48 objekt		2 157

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 20 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Aasa	Ordförande	2009-04-26	
Katrin Brandshaug Rundén	Ledamot	2024-05-29	
André Sandström	Ledamot	2023-05-29	2024-12-18
Andreas Wakäng	Ledamot	2018-05-18	
Giselle Berenic Beato	Ledamot	2023-05-29	2024-05-29
Marie Björklöf	Ledamot	2020-06-09	2024-12-18
Sandra Pousette Liljefors	Ledamot	2018-05-18	
Ida Aldrin	Ledamot	2023-06-27	
Ove Branér	Suppleant	2005-06-10	
Ylva Långbergs	Suppleant	2020-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ylva Långbergs, Ove Braner, Katrin Brandshaug Rundén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Aasa, Andreas Wakäng, Marie Björklöf och Sandra Pousette Liljefors.

Revisorer har varit: Ulrika Hjelmqvist med Ingemar Fryklund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anneli Orvnäs (sammankallande), Kristina Tunander och Cecilia Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts 9,5 %.

Tomträttsavgälden förändrades med 103 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 178 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23.

Ekonomi

Vid halvårsskiftet lades två lån på totalt ca 2 miljoner om på 2 år och räntan höjdes då från 0,8% till 3,80%.
Föreningen har fr.o.m 1 april bytt formen för förvaltningsavtalet hos HSB till ett s.k rådgivningsavtal vilket mer än halverar kostnaden.

Årsavgiften höjs med 5% från 2025-01-01.

Föreningens förvaltning och skötsel

Styrelsen har hanterat den löpande skötseln och Sanna Hägglund 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 har utförts av Riksbyggen under första halvan av året medan Fastighetsägarna utfört det fr.o.m november. Gräsklippning har under sommaren skötts ideellt.

Underhåll

Årets underhållsåtgärder var:

- Byte 2 takfläktar
- Byte av låskista + låsbleck i alla portar
- Om murning av 2 skorstenar + genomgång av resterande
- Lagning av takskada
- Byte till 4G uppkoppling för värmestyrningen
- Radonmätning som fick godkänt
- Asfaltering mellan port 12 och 14
- Bygglov och konsult hjälp inför balkongrenoveringen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 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)
- Renovering basturelaxen (2023)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom 1 år)
- Omläggning tak (inom 5 år)

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	94	220	257	257	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 158	2 227	2 331	2 451	2 509
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 158	2 227	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	222	194	169	172	150
Årsavgifter, kr/kvm	1 012	871	795	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 059	969	880	870	865
Nettoomsättning, tkr	2 260	2 070	1 901	1 874	1 864
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	185	193	222	-285
Soliditet, %	49	50	48	46	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och att det skett lite fler underhållsåtgärder än normala år.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på grund av att avgifterna har höjts löpande. 5% för kommande år och 9,5% för avslutat år. Föreningen har också under flera år innan haft positiva resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 648 082	0	0	2 648 082
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	566 787	0	-34 286	532 501
S:a bundet eget kapital, kr	3 214 869	0	-34 286	3 180 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 771 701	185 484	34 286	1 991 471
Årets resultat, kr	185 484	-185 484	-169 868	-169 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 957 185	0	-135 582	1 821 603
S:a eget kapital, kr	5 172 054	0	-169 868	5 002 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 286 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 957 185
Årets resultat, kr	-169 868
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 286
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 821 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 821 603

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 260 053	2 069 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 351	21 014
Summa Rörelseintäkter		2 283 404	2 090 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 858 888	-1 396 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 107	-74 112
Personalkostnader	Not 6	-46 293	-46 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 601	-289 556
Summa Rörelsekostnader		-2 303 890	-1 806 917
Rörelseresultat		-20 486	283 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 377	8 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-164 760	-106 285
Summa Finansiella poster		-149 383	-98 266
Resultat efter finansiella poster		-169 868	185 484
Resultat före skatt		-169 868	185 484
Årets resultat		-169 868	185 484

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	8 084 899	8 312 447
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	11 728	21 782
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 096 627	8 334 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 097 127	8 334 729

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 926 275	1 540 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 001	165 502
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 090 276	1 706 847
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa Omsättningstillgångar		2 090 276	2 106 847
Summa Tillgångar		10 187 403	10 441 575

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 648 082	2 648 082
Fond för yttre underhåll	532 501	566 787
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 180 583	3 214 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 991 471	1 771 701
Årets resultat	-169 868	185 484
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 821 602	1 957 185

Summa Eget kapital**5 002 185 5 172 054**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 828 582	2 826 630
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 828 582	2 826 630

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 826 630	1 977 198
Leverantörsskulder		186 369	165 644
Skatteskulder		4 522	6 784
Övriga kortfristiga skulder		58 193	15 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	280 922	277 653
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 356 636	2 442 891

Summa Skulder**5 185 218 5 269 521****Summa Eget kapital och skulder****10 187 403 10 441 575**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 486	283 750
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 601	289 556
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	237 601	289 556
Erhållen ränta	16 910	6 486
Erlagd ränta	-164 719	-95 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69 307	484 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 610	1 394
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 272	54 836
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	38 662	56 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 969	540 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 616	-229 148
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 616	-229 148
Årets kassaflöde	-40 647	311 752
Likvida medel vid årets början	1 937 988	1 626 237
Likvida medel vid årets slut	1 897 341	1 937 988

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 067 888	1 879 476
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	115 920	0
	Hyror informationsöverföring	38 640	154 560
	Hyror övrigt	22 524	20 000
	Övriga primära intäkter	15 081	15 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 260 053	2 069 653
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 260 053	2 069 653
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 351	8 473
	Övriga sekundära intäkter	0	12 541
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 351	21 014
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-40 372	-56 782
	Snö och halk-bekämpning	-95 772	-74 204
	Reparationer	-382 637	-53 629
	Planerat underhåll	-134 286	0
	Försäkringsskador	-69 052	-131 439
	EI	-73 132	-61 966
	Uppvärmning	-302 581	-273 190
	Vatten	-103 636	-82 458
	Sophämtning	-48 836	-39 830
	Fastighetsförsäkring	-41 113	-29 817
	Kabel-TV och bredband	-155 356	-155 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 230	-73 344
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 095	-203 324
	Tomträttsavgäld	-205 500	-161 100
	Övriga driftkostnader	-291	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 858 888	-1 396 395

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 912	-4 763
	Administrationskostnader	-10 345	-14 559
	Extern revision	-12 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-21 420	-19 960
	Föreningsverksamhet	-7 894	-5 240
	Övriga förvaltningskostnader	-61 536	-17 590
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 107	-74 112
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-32 503	-32 500
	Sociala avgifter	-10 790	-11 354
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 293	-46 854
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	715	660
	Ränteintäkter placeringar	14 460	7 317
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	202	42
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 377	8 019
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-164 760	-106 145
	Övriga räntekostnader	0	-140
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-164 760	-106 285

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	14 530 054
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	14 530 054	14 530 054
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 217 607	-5 938 104
	Årets avskrivningar	-227 548	-279 503
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 445 155	-6 217 607
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 084 899	8 312 447
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000	5 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	20 000	20 000
	<i>Summa</i>	72 025 000	72 025 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 893 000	10 893 000
	Varav i eget förvar	-3 219 000	-3 219 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 674 000	7 674 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 286	112 286
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	112 286	112 286
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 504	-80 452
	Årets avskrivningar	-10 053	-10 053
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-100 558	-90 504
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 728	21 782
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 897 341	1 537 988
	Övriga fordringar	28 934	2 043
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 926 275	1 540 031

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	0	1 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 001	163 969
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	164 001	165 502

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	400 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	879 816	35 916
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	948 766	38 724
Stadshypotek AB	4,24%	2025-06-01	2 826 630	73 420
			4 655 212	148 060

Långfristig del	1 753 942
Nästa års amortering av långfristig skuld	74 640
Lån som ska konverteras inom ett år	2 826 630
Kortfristig del	2 901 270
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	148 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	592 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	879 816	35 916
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	948 766	38 724
Stadshypotek AB	4,24%	2025-06-01	2 826 630	73 420
			4 655 212	148 060

Nästa års amortering av långfristig skuld	74 640
Lån som ska konverteras inom ett år	2 826 630
Kortfristig del	2 901 270

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 182	171 628
	Övriga förutbetalda intäkter	0	90 799
	Upplupna räntekostnader	15 267	15 226
	Övriga upplupna kostnader	81 473	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	280 922	277 653

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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, 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Hjelmqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK AASA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:01:25



ANDREAS WAKÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:48:51



KATRIN BRANDSHAUG RUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:45:37



IDA ALDRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:35:13



SANDRA POUSETTE LILJEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 16:53:27



ULRIKA HJELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:36:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:33:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA HJELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:38:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:34:16



HSB – där möjligheterna bor