



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

2019-01-01 - 2019-12-31

RP

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.

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 2018 fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2019:

Valda 2019-2021

Vice ordförande Lina Callmar
Ledamot Simonne Lagerman
Ledamot Kristina Tunander

Valda 2018-2020

Ordförande Fredrik Aasa
Sekreterare Andreas Wakäng
Kassör Sandra Pousette Liljefors

Valda 2019-2020

Suppleant Marie Björklöf
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
Lina Callmar
Sandra Pousette Liljefors
Andreas Wakäng

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

Revisorer

Föreningsstämman 2019 valde Ulrika Hjälmqvist till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Ingemar Fryklund. Extern revisor är BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.



Valberedning

Föreningsstämman 2019 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström (sammankallande) och Kristina Johnsson

Sammanträden

Under år 2019 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. 7 överlåtelser har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Större händelser/renoveringar under året:

- Fasadbelysning installerades på baksidan
- Målning soprumsdörrar mm

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

- Totalrenovering av tvättstugan (2003)
- Byte av undercentral (2004)
- Dränering av grunden (2011)
- Tilläggsisolering av vindarna (2014)
- Våtutrymmet i bastun (2014)
- Installation kodlåssystem (2015)
- 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.

V-Y

Föreningens förvaltning och skötsel

Madeleine Nyberg 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.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2019 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta vilket var oförändrat jämfört med året innan. Ingen förändring gjordes heller inför 2020.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

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

r.j

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2019
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM
ORG.NR: 716416-7764

visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala Intäkter kr/kvm	870	931	867	803	791
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	286	268	231	248	251
Belåning, kr/kvm	2 578	2 648	2 720	2 789	2 861
Räntekänslighet	3%	3%	3%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	503	583	535	442	426
Energikostnader kr/kvm	155	160	153	162	153

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 lokalintäkte 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.

Y.P.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2019
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM
ORG.NR: 716416-7764

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	2019	2018	2017	2016	201
Nettoomsättning	1 877	2 008	1 869	1 732	1 71
Resultat efter finansiella poster	246	112	226	-70	117
Soliditet	45%	43%	42%	40%	40%

(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		1 876 687
Rörelsekostnader	-	1 552 461
Finansiella poster	-	77 888
Årets resultat		246 338
Planerat underhåll	+	91 244
Avskrivningar	+	279 576
Årets sparande		617 158
Årets sparande per kvm total yta		286

✓✓

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2019
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM
ORG.NR: 716416-7764

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	359 778	1 490 315	111 888
Reservering till fond 2019			50 000	-50 000	
Extra avsättning till yttre fonden			196 338	-196 338	
Ianspråktagande av fond 2019			-91 244	91 244	
Balanserad i ny räkning				111 888	-111 888
Årets resultat					246 338
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	514 872	1 447 109	246 338

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 447 109
Årets resultat	246 338
	1 693 447

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 602 203
Årets resultat	246 338
Reservering till underhållsfond	-50 000
Extra avsättning till underhållsfond	-196 338
Ianspråktagande av underhållsfond	91 244
Summa till stämmans förfogande	1 693 447

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 693 447
-------------------------	------------------

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

p.p

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 876 687	2 008 292
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 086 031	-1 257 607
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 534	-37 639
Planerat underhåll		-91 244	-192 062
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 076	-46 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 576	-274 935
Summa rörelsekostnader		-1 552 461	-1 808 342
Rörelseresultat		324 226	199 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	602	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-78 490	-88 950
Summa finansiella poster		-77 888	-88 062
Årets resultat		246 338	111 888

b.p

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	9 430 457	9 710 034
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>9 430 457</u>	<u>9 710 034</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 430 957</u>	<u>9 710 534</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		689 667	815 186
Övriga fordringar	Not 10	1 996	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	154 859	283 683
		<u>846 522</u>	<u>1 098 869</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Kassa och bank	Not 13	3 026	2 903
Summa omsättningstillgångar		<u>1 349 548</u>	<u>1 101 772</u>
Summa tillgångar		<u>10 780 505</u>	<u>10 812 305</u>

b.y

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 648 082	2 648 082
Yttre underhållsfond		514 872	359 778
		<u>3 162 954</u>	<u>3 007 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 447 109	1 490 315
Årets resultat		246 338	111 888
		<u>1 693 447</u>	<u>1 602 203</u>
Summa eget kapital		<u>4 856 401</u>	<u>4 610 063</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 408 870	5 560 750
		<u>5 408 870</u>	<u>5 560 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	151 880	151 880
Leverantörsskulder		130 376	207 606
Skatteskulder		2 908	1 068
Övriga skulder	Not 16	0	10 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	230 070	270 293
		<u>515 234</u>	<u>641 492</u>
Summa skulder		<u>5 924 104</u>	<u>6 202 242</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 780 505</u>	<u>10 812 305</u>

v.y

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	246 338	111 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	279 576	274 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	525 914	386 823
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	126 828	-132 683
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-126 258	68 623
Kassaflöde från löpande verksamhet	526 484	322 763
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-768 247
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-768 247
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-151 880	-154 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-151 880	-154 580
Årets kassaflöde	374 604	-600 064
Likvida medel vid årets början	818 089	1 418 152
Likvida medel vid årets slut	1 192 693	818 089

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

n.p



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,92 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

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 1 377 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

ny

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 682 856	1 682 856
Hyror	20 500	16 500
Bredband	154 560	154 560
Övriga intäkter	24 771	154 876
Bruttoomsättning	1 882 687	2 008 792
Avgifts- och hyresbortfall	-6 000	-500
	1 876 687	2 008 292
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	87 678	82 057
Reparationer	28 506	218 541
El	45 966	51 509
Uppvärmning	230 312	236 499
Vatten	57 918	56 997
Sopbortföring	22 582	21 326
Fastighetsförsäkring	24 544	23 890
Kabel-TV och bredband	155 222	149 354
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 342	61 502
Förvaltningsarvoden	194 036	181 175
Tomträttsavgäld	161 100	161 100
Övriga driftkostnader	14 825	13 657
	1 086 031	1 257 607
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 234	1 215
Administrationskostnader	6 540	6 964
Extern revision	9 550	9 500
Konsultkostnader	11 250	0
Medlemsavgifter	19 960	19 960
	49 534	37 639
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	32 494	32 499
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	10 382	10 400
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	46 076	46 099
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	426	580
Ränteintäkter HSB bunden placering	138	308
Övriga ränteintäkter	38	0
	602	888
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	78 486	88 950
Övriga räntekostnader	4	0
	78 490	88 950

v.f

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Byggnader		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	13 761 807
	Årets investeringar	0	768 247
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 530 054	14 530 054
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-4 820 020	-4 545 085
	Årets avskrivningar	-279 576	-274 935
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 099 597	-4 820 020
	Utgående bokfört värde	9 430 457	9 710 034
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	18 200 000
	Summa taxeringsvärde	52 000 000	40 400 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-62 021	-62 021
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 021	-62 021
	Bokfört värde	0	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	1 996	0
		1 996	0

V.P.

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	

Förutbetalda kostnader	154 721	153 311
Upplupna intäkter	138	130 372
	154 859	283 683

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 026	2 903
	3 026	2 903

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	22461	1,45%	2020-06-01	3 153 562	33 372
Stadshypotek	765301	1,64%	2020-02-06	203 102	42 756
Stadshypotek	98777	1,25%	2021-06-01	1 163 212	43 352
Stadshypotek	98778	1,25%	2021-06-01	1 040 874	32 400
				5 560 750	151 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 408 870

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 801 350

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	151 880	151 880
--------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	10 645
	0	10 645

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 406	5 564
Förutbetalda hyror och avgifter	141 343	150 724
Övriga upplupna kostnader	82 321	114 005
	230 070	270 293

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

7.7



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

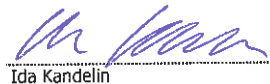
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

7/4-2020


Andreas Wakäng


Fredrik Aasa


Ida Kandelin


Kristina Tunander


Lina Christina Callmar

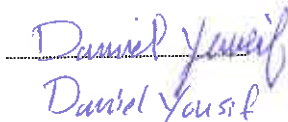

Sandra Poush


Emma Lagerman

Vår revisionsberättelse har 2020-04-16 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

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 2019.

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 2019 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 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. Risken 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.

Dnp

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 2019 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 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:

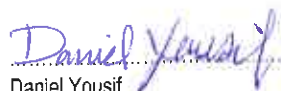
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulrika Hjälmqvist
Av föreningen vald revisor