



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Bråviken

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.



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

2020-01-01 - 2020-12-31

Handwritten signature

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 2019 fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2020:

Valda 2019-2021

Ledamot Lina Callmar (avgått september pga flytt)

Ledamot Kristina Tunander

Valda 2020-2021

Vice ordförande Marie Björklöf

Valda 2020-2022

Ordförande Fredrik Aasa

Sekreterare Andreas Wakäng

Kassör Sandra Pousette Liljefors

Valda 2020-2021

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.

4/20

Revisorer

Föreningsstämman 2020 valde Ulrika Hjälmqvist till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Ingemar Fryklund.

Valberedning

Föreningsstämman 2020 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström (sammankallande) och Kristina Johnsson

Sammanträden

Under år 2020 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. 5 överlåtelse har skett under året på grund av försäljning.

Fastighetsunderhåll

Årets åtgärder var:

- Målning av trapphus
- Byte av tryckknapparna till belysningen i trapphusen
- Byte av en tvättmaskin
- Byte av takfoten på baksidan (port 12-16)
- Fixa av mindre fasadskador (port 18-24)

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)

VP

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Fasadrenovering (inom ca 6 år).
- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom ca 6 år)

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

En extra avsättning till underhållsfonden gjordes med 200 000 kr för att kunna täcka de kommande underhållskostnader.

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 2020 varit 780 kr per kvm lägenhetsyta vilket var oförändrat jämfört med året innan. Ingen förändring gjordes heller inför 2021.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvälförhållanden 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 visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

nik

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2020
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter kr/kvm*	865	870	931	867	803
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	267	286	268	231	248
Belåning, kr/kvm	2 509	2 578	2 648	2 720	2 789
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	566	548	622	581	491
Energikostnader kr/kvm	150	155	160	153	162

**Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

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. 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..

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

bp

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.

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.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 864	1 877	2 008	1 869	1 732
Resultat efter finansiella poster	-285	246	112	226	-70
Soliditet	44%	45%	43%	42%	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		1 863 936
Rörelsekostnader	-	2 081 173
Finansiella poster	-	67 736
Årets resultat		-284 973
Planerat underhåll	+	581 669
Avskrivningar	+	279 503
Årets sparande		576 198
Årets sparande per kvm total yta		267

VPO

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2020
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	514 872	1 447 109	246 338
Reservering till fond 2020			50 000	-50 000	
Extra avsättning till fond 2020			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-581 669	581 669	
Balanserad i ny räkning				246 338	-246 338
Årets resultat					-284 973
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	183 203	2 025 116	-284 973

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 025 116
Årets resultat	-284 973
	1 740 143

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 693 447
Årets resultat	-284 973
Reservering till underhållsfond	-50 000
Extra avsättning till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	581 669
Summa till stämmans förfogande	1 740 143

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 740 143
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 863 936	1 876 687
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 125 028	-1 086 031
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 529	-49 534
Planerat underhåll		-581 669	-91 244
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 445	-46 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 503	-279 576
Summa rörelsekostnader		-2 081 173	-1 552 461
Rörelseresultat		-217 237	324 226
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 084	602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-68 820	-78 490
Summa finansiella poster		-67 736	-77 888
Årets resultat		-284 973	246 338

px

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 9 150 955 9 430 457

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

9 150 955 9 430 457

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 151 455 9 430 957

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 098 379 689 667

Övriga fordringar

Not 10 1 996 1 996

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 153 502 154 859

1 253 877 846 522

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 500 000

Kassa och bank

Not 13 3 826 3 026

Summa omsättningstillgångar

1 257 703 1 349 548

Summa tillgångar**10 409 158 10 780 505**

px

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 648 082

2 648 082

Yttre underhållsfond

183 203

514 872

2 831 285

3 162 954*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 025 116

1 447 109

Årets resultat

-284 973

246 338

1 740 143

1 693 447

Summa eget kapital

4 571 428

4 856 401**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 086 818

5 408 870

3 086 818

5 408 870

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 324 752

151 880

Leverantörsskulder

191 773

130 376

Skatteskulder

5 300

2 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

229 087

230 070

2 750 912

515 234

Summa skulder

5 837 730

5 924 104

Summa eget kapital och skulder

10 409 158

10 780 505

OK

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-284 973	246 338
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	279 503	279 576
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 471	525 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 357	126 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	62 806	-126 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 692	526 484
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-149 180	-151 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 180	-151 880
Årets kassaflöde	-90 488	374 604
Likvida medel vid årets början	1 192 693	818 089
Likvida medel vid årets slut	1 102 205	1 192 693

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

20



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

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 1,92 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är helt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 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.

22/10

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 682 856	1 682 856
	Hyror	17 000	20 500
	Bredband	154 560	154 560
	Övriga intäkter	15 520	24 771
	Bruttoomsättning	1 869 936	1 882 687
	Avgifts- och hyresbortfall	-6 000	-6 000
		1 863 936	1 876 687
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	65 753	87 678
	Reparationer	91 725	28 506
	El	49 431	45 966
	Uppvärmning	220 125	230 312
	Vatten	54 162	57 918
	Sophämtning	25 182	22 582
	Fastighetsförsäkring	25 763	24 544
	Kabel-TV och bredband	155 229	155 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 734	63 342
	Förvaltningsarvoden	193 107	194 036
	Tomträttsavgäld	161 100	161 100
	Övriga driftkostnader	17 717	14 825
		1 125 028	1 086 031
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 501	2 234
	Administrationskostnader	9 548	6 540
	Extern revision	10 520	9 550
	Konsultkostnader	0	11 250
	Medlemsavgifter	19 960	19 960
		48 529	49 534
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	32 499	32 494
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	10 746	10 382
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		46 445	46 076
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	509	426
	Ränteintäkter HSB bunden placering	425	138
	Övriga ränteintäkter	150	38
		1 084	602
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	68 820	78 486
	Övriga räntekostnader	0	4
		68 820	78 490

23

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	14 530 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 530 054	14 530 054
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 099 597	-4 820 020
Årets avskrivningar	-279 503	-279 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 379 099	-5 099 597
Utgående bokfört värde	9 150 955	9 430 457
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		
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	1 996
	1 996	1 996
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	153 502	154 721
Upplupna intäkter	0	138
	153 502	154 859

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

20

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	500 000
		0	500 000
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	3 826	3 026
		3 826	3 026
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
</			



HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/4 2021

Fredrik Aasa

Andreas Wakäng

Ida Kandelin

Kristina Tunander

Marie Björklöf

Sandra Pousette Liljefors

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 15 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 2020.

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 2020 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. 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.

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.

Handskrift

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 15 / 4 2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ulrika Hjalmqvist
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

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