



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bråviken nr 138

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-10-05.

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	2024-07-01	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
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 157
Totalt 46 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	
André Sandström	Ledamot	2023-05-29	
Andreas Wakäng	Ledamot	2018-05-18	
Giselle Berenic Beato	Ledamot	2023-05-29	
Marie Björklöf	Ledamot	2020-06-09	
Cecilia Gustafsson	Ledamot	2021-05-22	2023-05-29
Sandra Pousette Liljefors	Ledamot	2018-05-18	
Emil Anton Larsson	Ledamot	2021-05-22	2023-05-29
Olivia Emdebrant Edlund	Ledamot	2022-06-12	2023-06-27
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: Fredrik Aasa, Andreas Wakäng, Sandra Pousette Liljefors, Ylva Långbergs, Ove Branér.

Styrelsen har under året hållit 10 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 BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 9,5 % från 1 januari 2023.

Föreningen har en aktuell 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 2023-09-11.

Ekonomi

Vid halvårsskiftet lades det stora lånet på ca 3 miljoner om på 2 år och räntan höjdes då från 1,13 till 4,24. I samband med detta gjordes också en extra amortering på 100 000. Dock kommer nya lån att behöva tas för att kunna genomföra balkongrenoveringen. 

Föreningens förvaltning och skötsel

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 sköts av Riksbyggen. Gräsklippning har under sommaren skötts ideellt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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)

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

Kommande större underhållsåtgärder och investeringar är:

- Balkongrenovering alt. omgjutning (inom 1-2 år)
 - Fasader kommer troligtvis också ses över samtidigt

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	220	257	257	267	286
Skuldsättning, kr/kvm	2 227	2 331	2 451	2 509	2 578
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 227	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	194	169	172	150	155
Årsavgifter, kr/kvm	871	795	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	880	870	865	870
Nettoomsättning, tkr	2 070	1 901	1 874	1 864	1 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	193	222	-285	246
Soliditet, %	50	48	46	44	45

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Bredbandsavgifter inte är medräknat i avgifter/kvm.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Bredbandsavgifter inte är medräknat i avgifter/totala intäkter.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	466 787	0	100 000	566 787
S:a bundet eget kapital, kr	3 114 869	0	100 000	3 214 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 678 933	192 767	-100 000	1 771 701
Årets resultat, kr	192 767	-192 767	185 484	185 484
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 871 700	0	85 484	1 957 185
S:a eget kapital, kr	4 986 569	0	185 484	5 172 054

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 871 701
Årets resultat, kr	185 484
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 957 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 957 185
-----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 069 653	1 900 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 014	200
Summa Rörelseintäkter		2 090 667	1 900 924

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 396 395	-1 247 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 112	-77 969
Personalkostnader	Not 6	-46 854	-45 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 556	-289 556
Summa Rörelsekostnader		-1 806 917	-1 660 396

Rörelseresultat

283 750 240 528

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 019	3 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-106 285	-51 670
Summa Finansiella poster		-98 266	-47 761

Resultat efter finansiella poster

185 484 192 767

Resultat före skatt

185 484 192 767

Årets resultat

185 484 192 767

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 8 312 447 8 591 950

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 21 782 31 834

Summa Materiella anläggningstillgångar

8 334 229 8 623 784

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

8 334 729 8 624 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 313 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 540 031 1 028 233

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 165 502 166 723

Summa Kortfristiga fordringar

1 706 847 1 194 956

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 400 000 600 000

Summa Kortfristiga placeringar

400 000 600 000

Summa Omsättningstillgångar

2 106 847 1 794 956

Summa Tillgångar

10 441 575 10 419 240

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 648 082

2 648 082

Fond för yttre underhåll

566 787

466 787

Summa Bundet eget kapital

3 214 869

3 114 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 771 701

1 678 933

Årets resultat

185 484

192 767

Summa Fritt eget kapital

1 957 185

1 871 701

Summa Eget kapital

5 172 054

4 986 570

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

2 826 630

1 979 530

Summa Långfristiga skulder

2 826 630

1 979 530

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

1 977 198

3 053 446

Leverantörsskulder

165 644

135 009

Skatteskulder

6 784

7 473

Övriga kortfristiga skulder

15 612

14 299

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

277 653

242 913

Summa Kortfristiga skulder

2 442 891

3 453 140

Summa Skulder

5 269 521

5 432 670

Summa Eget kapital och skulder

10 441 575

10 419 240

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	283 750	240 528
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	289 556	289 556
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

289 556	289 556
---------	---------

Erhållen ränta

6 486	3 909
-------	-------

Erlagd ränta

-95 122	-51 885
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

484 670	482 108
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 394	-4 450
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 836	45 379
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	56 230	40 928
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

540 900	523 036
---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-229 148	-253 434
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 148	-253 434
---	----------	----------

Årets kassaflöde

311 752	269 602
---------	---------

Likvida medel vid årets början

1 626 237	1 356 634
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 937 988	1 626 237
-----------	-----------

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).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Beskattning

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

4 118 323 kr

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	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 879 476	1 716 384
	Hyror informationsöverföring	154 560	154 560
	Hyror övrigt	20 000	21 000
	Övriga primära intäkter	15 617	8 780
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 069 653	1 900 724
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 069 653	1 900 724
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 473	0
	Elstöd	12 541	200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 014	200
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-56 782	-71 051
	Snö och halk-bekämpning	-74 204	-63 178
	Reparationer	-53 629	-33 425
	Planerat underhåll	0	-71 755
	Försäkringsskador	-131 439	0
	El	-61 966	-58 519
	Uppvärmning	-273 190	-237 474
	Vatten	-82 458	-68 963
	Sophämtning	-39 830	-32 031
	Fastighetsförsäkring	-29 817	-27 635
	Kabel-TV och bredband	-155 312	-155 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 344	-70 124
	Förvaltningsavtalskostnader	-203 324	-196 704
	Tomträttsavgäld	-161 100	-161 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 396 395	-1 247 209

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 763	-29 039
	Administrationskostnader	-14 559	-6 976
	Extern revision	-12 000	-11 375
	Medlemsavgifter	-19 960	-19 960
	Föreningsverksamhet	-5 240	-6 826
	Övriga förvaltningskostnader	-17 590	-3 793
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 112	-77 969
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-32 500	-32 500
	Sociala avgifter	-11 354	-10 162
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 854	-45 662
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	660	519
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 317	3 323
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	42	67
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 019	3 909
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-106 145	-51 606
	Övriga räntekostnader	-140	-64
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-106 285	-51 670

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	14 530 054
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	14 530 054	14 530 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 938 104	-5 658 602
	Årets avskrivningar	-279 503	-279 503
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 217 607	-5 938 104
	Byggnader	8 312 447	8 591 950
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	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
	Summa	72 025 000	72 025 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	7 674 000	7 674 000
	Varav i eget förvar	3 219 000	3 219 000
	Summa	10 893 000	10 893 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 286	112 286
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	112 286	112 286
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 452	-70 398
	Årets avskrivningar	-10 053	-10 053
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-90 504	-80 452
	Utgående redovisat värde	21 782	31 834
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 537 988	1 026 237
	Övriga fordringar	2 043	1 996
	Summa Övriga fordringar	1 540 031	1 028 233

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 533	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 969	166 723
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 502	166 723

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	400 000	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	400 000	600 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,24%	2025-06-01	2 900 050	73 420
Stadshypotek AB	0,8%	2024-06-01	913 974	32 400
Stadshypotek AB	0,81%	2024-06-01	989 804	43 352
			4 803 828	149 172

Långfristig del 2 826 630
 Nästa års amortering av långfristig skuld 73 420
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 903 778
 Kortfristig del 1 977 198
 Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 149 172
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 596 688
 Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,88%
 Finns swap-avtal Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,24%	2025-06-01	2 900 050	73 420
Stadshypotek AB	0,8%	2024-06-01	913 974	32 400
Stadshypotek AB	0,81%	2024-06-01	989 804	43 352
			4 803 828	149 172

Nästa års amortering av långfristig skuld 73 420
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 903 778
 Kortfristig del 1 977 198

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	171 628	159 059
	Övriga förutbetalda intäkter	90 799	0
	Upplupna räntekostnader	15 226	4 063
	Övriga upplupna kostnader	0	79 791
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	277 653	242 913

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. Stockholm 2024-04-26


Fredrik Aasa, Ordförande


Andreas Wakäng, Ledamot


Marie Björklöv, Ledamot


Ida Aldrin, Ledamot


André Sandström, Ledamot


Sandra Pousette Liljefors, Ledamot


Ove Branér, Suppleant
ersätter Giselle Berenic Beato, Ledamot

Vår revisionsberättelse har 2024-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
William Lindström, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 2023 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 revisionssed 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 den 3/5 2024



William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulrika Hjelmqvist
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor