



HSB BRF BÄVERN ÅRSREDOVISNING 2019



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: 702000-3161

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

Org.nr: 702000-3161

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature at the top right.
A signature below it.
A signature below that.
The initials 'CH', 'H6', and 'EL' written at the bottom right.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kvarteret Råven 18 Nybrogatan 66-72 och Kvarteret Bävren 22 Nybrogatan 81-87 på Östermalm, Hedvig Eleonoras församling i Stockholms. Fastigheterna omfattar gathus och gårdshus och är byggt på Tyskbagarberget vilket gör att antal våningsplan skiljer sig åt mellan gathus och gårdshus.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 231 | 11 246 |
| Lokaler | 11 | 825 |

Föreningens fastighet är byggd år 1927. Värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring och har tecknat en styrelseansvarsförsäkring i AIG Europe S.A.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har föreningen renoverat miljörummet i uppgång 87 och infört hantering av matavfall.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|--------------------|---|
| Januari | Båda fastigheterna | Brandskyddsåtgärder efter genomförd brandskyddsbesiktning |
| Februari | Entréer | Kamerabevakning samt armbågskontakter |
| Mars | Samtliga lokaler | OVK besiktning. Framskjuten p.g.a Coronavirus |

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tecknat gruppavtal med COM hem avseende bredband, bas TV samt fast telefoni med start 2020-04-01. I samband med det höjs avgiften med 65: - per lägenhet.

Föreningen ser över samtliga hyresavtal avseende de kommersiella lokalerna för att marknadsanpassa hyrorna. En kommersiell lokal som stått tom i ett antal år har nu gjorts iordning och avtal har tecknats med hyresgäst from 2020-03-01. Föreningen har påbörjat underhåll och skötsel av de trädgårdar som finns mellan gathus och gårdshus samt bakom gårdshus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18 med konstituerande styrelsemöte i direkt anslutning därefter.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-17 med konstituerande styrelsemöte i direkt anslutning därefter.

Styrelsen har därutöver under räkenskapsåret hållit 11 ordinarie protokollförda möten.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Anker", "KS", "CHG", and others.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2019-06-18 - 2019-11-16 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------------|-------------|
| Eva Lunderquist | Ordförande |
| Clea Hovstadius Grandjean | Ledamot |
| Ulla Kassman Rudberg | Ledamot |
| Ebba Holmström | Ledamot |
| Erik Frostberg | Ledamot |
| Bo Fristedt | HSB Ledamot |
| Martin Lundquist | Suppleant |

Styrelsen har under 2019-11-17 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------------|-------------|
| Eva Lunderquist | Ordförande |
| Clea Hovstadius Grandjean | Ledamot |
| Ulla Kassman Rudberg | Ledamot |
| Hanna Grevelius | Ledamot |
| Mette Hoffman Ross | Ledamot |
| Karl Svenningsson | Ledamot |
| Bo Fristedt | HSB Ledamot |
| Martin Lundquist | Suppleant |
| Martin Sjöman | Suppleant |

Ulla Kassman Rudberg valde att avgå i januari 2020. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Sjöman.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Eva Lunderquist, Clea Hovstadius Grandjean, Ulla Kassman Rudberg och Ebba Holmström tom 2019-11-01 och därefter av Eva Lunderquist, Clea Hovstadius Grandjean, Ulla Kassman Rudberg och Hanna Grevelius.

Revisorer

| | |
|-----------------------|--|
| Anna Maria Koziomtzis | Föreningsvald ordinarie |
| Philippe Johansson | Föreningsvald suppleant |
| Martin Fredriksson | Extern revisor, BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund. |

Valberedning

Valberedningen består av Jonas Briland och Roxanna Isaksson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-15.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 317 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 21 överlåtelser skett.

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.

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|
| Årsavgift, kr/kvm | 350 | 350 | 263 | 0 | 101 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 553 | 509 | 380 | 189 | 205 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 58 | -5 | -148 | -231 | -319 |
| Belåning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 451 | 461 | 422 | 348 | 352 |
| Energikostnader kr/kvm | 193 | 206 | 183 | 172 | 157 |

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 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.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 6 672 | 6 140 | 4 587 | 2 284 | 2 477 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 378 | -2 066 | -4 101 | -4 523 | -5 124 |
| Soliditet | 97% | 96% | 97% | 98% | 97% |

(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 | 6 672 364 |
| Rörelsekostnader | - 8 053 506 |
| Finansiella poster | - -3 569 |
| Årets resultat | -1 377 573 |
| Planerat underhåll | + 289 674 |
| Avskrivningar | + 1 783 915 |
| Årets sparande | 696 017 |

Årets sparande per kvm total vta **58**

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 522 300 | 79 907 500 | 3 954 684 | -13 886 641 | -2 066 427 |
| Reservering till fond 2019 | | | 237 000 | -237 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -289 674 | 289 674 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | -2 066 427 | 2 066 427 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -1 377 573 |
| Belopp vid årets slut | 522 300 | 79 907 500 | 3 902 010 | -15 900 394 | -1 377 573 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 953 068 |
| Årets resultat | -1 377 573 |
| Reservering till underhållsfond | -237 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 289 674 |
| Summa till stämmans förfogande | -17 277 966 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -17 277 966 |
|-------------------------|--------------------|

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

Amko
KS R
CH HG EL



Org Nr: 702000-3161

HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 672 364 | 6 140 245 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 441 365 | -5 567 336 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -266 361 | -320 154 |
| Planerat underhåll | | -289 674 | -164 859 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -272 191 | -321 466 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 783 915 | -1 839 229 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 053 506 | -8 213 044 |
| Rörelseresultat | | -1 381 142 | -2 072 799 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 4 317 | 8 593 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -748 | -2 221 |
| Summa finansiella poster | | 3 569 | 6 372 |
| Årets resultat | | -1 377 573 | -2 066 427 |

Handwritten signatures and initials:
Cw
Amko
KS
CH
HO
EL

**HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | <u>62 985 752</u> | <u>64 769 667</u> |
| | 62 985 752 | 64 769 667 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>62 986 252</u> | <u>64 770 167</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

| | |
|--------|--------|
| 35 612 | 25 304 |
|--------|--------|

Avräkningskonto HSB Stockholm

| | |
|-----------|-----------|
| 4 623 065 | 5 934 864 |
|-----------|-----------|

Placeringskonto HSB Stockholm

| | |
|---------|-----|
| 500 317 | 299 |
|---------|-----|

Övriga fordringar

| | | |
|-------|-----|-----|
| Not 9 | 888 | 868 |
|-------|-----|-----|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 10 | <u>256 433</u> | <u>418 959</u> |
| | 5 416 315 | 6 380 294 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|-----------|---|
| Not 11 | 1 000 000 | 0 |
|--------|-----------|---|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>6 416 315</u> | <u>6 380 294</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>69 402 568</u> | <u>71 150 461</u> |
|-------------------|-------------------|

Amko
KS
CH HEG EL



Org Nr: 702000-3161

HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 522 300 | 522 300 |
| Upplåtelseavgifter | 79 907 500 | 79 907 500 |
| Yttre underhållsfond | 3 902 010 | 3 954 684 |
| | <u>84 331 810</u> | <u>84 384 484</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -15 900 394 | -13 886 641 |
| Årets resultat | -1 377 573 | -2 066 427 |
| | <u>-17 277 966</u> | <u>-15 953 068</u> |
| Summa eget kapital | <u>67 053 844</u> | <u>68 431 416</u> |
| Skulder | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 444 890 | 678 408 |
| Skatteskulder | 39 264 | 30 909 |
| Fond för inre underhåll | 182 035 | 182 035 |
| Övriga skulder | 610 972 | 659 547 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 071 563 | 1 168 146 |
| | <u>2 348 724</u> | <u>2 719 045</u> |
| Summa skulder | 2 348 724 | 2 719 045 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>69 402 568</u> | <u>71 150 461</u> |

Handwritten signatures and initials in blue ink:
C. Anders
EH
HS
A
ER

**HSB Bostadsrättsförening Bävem i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 377 573 | -2 066 427 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 783 915 | 1 839 229 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 406 342 | -227 198 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 152 198 | -125 729 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -370 321 | 337 956 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 188 219 | -14 971 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -530 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -530 500 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | 188 219 | -545 471 |
| Likvida medel vid årets början | 5 935 163 | 6 480 634 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 123 382 | 5 935 163 |

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

u.g

Amber
C
K
CH
TB
EJ



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.

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. WXX

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'C' and several illegible signatures.



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 936 298 | 3 935 311 |
| Årsavgifter vatten | 960 | 936 |
| Hyror | 2 339 593 | 1 970 629 |
| Övriga intäkter | 405 880 | 352 547 |
| Bruttoomsättning | <u>6 682 731</u> | <u>6 259 423</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0 | -119 144 |
| Hyresförluster | -10 367 | -34 |
| | 6 672 364 | 6 140 245 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 372 131 | 522 656 |
| Reparationer | 843 924 | 925 962 |
| El | 254 339 | 279 713 |
| Uppvärmning | 1 832 385 | 1 946 224 |
| Vatten | 247 384 | 257 516 |
| Sophämtning | 418 226 | 287 375 |
| Fastighetsförsäkring | 129 951 | 101 522 |
| Kabel-TV och bredband | 156 582 | 155 288 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 530 403 | 492 184 |
| Förvaltningsarvoden | 562 160 | 538 052 |
| Övriga driftkostnader | 93 881 | 60 844 |
| | 5 441 365 | 5 567 336 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 4 095 | 100 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 42 860 | 40 551 |
| Administrationskostnader | 79 259 | 118 061 |
| Extern revision | 17 667 | 20 100 |
| Konsultkostnader | 60 400 | 79 261 |
| Medlemsavgifter | 62 080 | 62 080 |
| | 266 361 | 320 154 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 152 520 | 239 610 |
| Revisionsarvode | 5 000 | 5 000 |
| Löner och övriga ersättningar | 49 595 | 0 |
| Sociala avgifter | 65 076 | 76 856 |
| | 272 191 | 321 466 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 2 689 | 2 329 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 18 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 46 | 4 500 |
| Övriga ränteintäkter | 1 564 | 1 764 |
| | 4 317 | 8 593 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Övriga räntekostnader | 748 | 2 221 |
| | 748 | 2 221 |

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Anker
KS
CH
H
H
E



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 90 272 296 | 89 741 796 |
| Anskaffningsvärde mark | 290 880 | 290 880 |
| Årets investeringar | 0 | 530 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 90 563 176 | 90 563 176 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -25 793 509 | -23 959 570 |
| Årets avskrivningar | -1 783 915 | -1 833 939 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 577 424 | -25 793 509 |
| Utgående bokfört värde | 62 985 752 | 64 769 667 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 157 000 000 | 136 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 7 600 000 | 8 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 309 000 000 | 224 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 15 400 000 | 10 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 489 000 000 | 378 200 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 888 | 868 |
| | 888 | 868 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 256 387 | 228 879 |
| Upplupna intäkter | 46 | 190 080 |
| | 256 433 | 418 959 |
| Ovanstående poster består av förskotts- och förutbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 500 000 | 0 |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm | 500 000 | 0 |
| | 1 000 000 | 0 |
| Not 12 Övriga skulder | | |
| Depositioner | 469 740 | 469 740 |
| Momsskuld | 134 544 | 189 807 |
| Källskatt | 6 688 | 0 |
| | 610 972 | 659 547 |
| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 469 093 | 443 654 |
| Övriga upplupna kostnader | 602 470 | 724 492 |
| | 1 071 563 | 1 168 146 |

Ovanstående poster består av förskotts- och förutbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

CH

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Anu", "CH", "ER", and others.



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-03

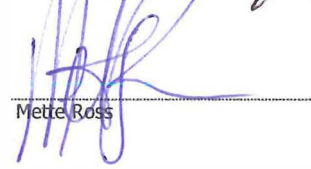

Bo Fristedt

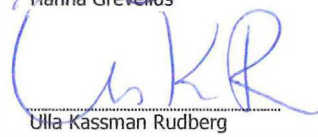

Clea Hovstadius Grandjean


Eva Lunderquist

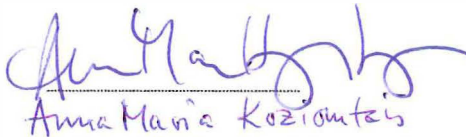

Hanna Grevelius

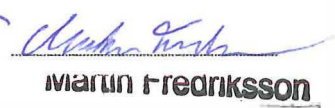

Karl Svenningsson


Mette Ross


Ulla Kassman Rudberg

Vår revisionsberättelse har 2020-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anna Maria Kozianka


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båvern i Stockholm, org.nr. 702000-3161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båvern 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 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 professionell 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 Bävem 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. 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 revisor 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.

Nynäshamn den 28 15 2020

24/5 - 2020 Stockholm



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Maria Koziomtzis
Av föreningen vald revisor

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor