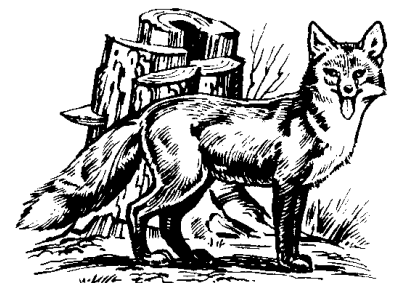


Brf Rävén i Solna

**Kallelse och årsredovisning för ordinarie
föreningsstämma**

Onsdagen den 17:e juni 2020 kl. 19:00



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA FÖR HSB:s i Solna Bostadsrättsförening Råven

Onsdagen den 17 juni 2019 kl. 19:00 i Bergshamraskolans aula

Medlemmarna i HSB:s i Solnas Bostadsrättsförening Råven kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17:e juni 2019 kl. 19:00 i Bergshamraskolans aula.

På grund av situationen med Covid 19 har styrelsen undersökt olika sätt att hålla stämman och sedan beslutat att hålla den som vanligt i samma lokal som tidigare. Vi tycker i vanliga fall att det är roligt att så många medlemmar som möjligt kommer på årsstämman. Med tanke på den rådande situationen ser vi dock gärna att så många som möjligt funderar på att utnyttja möjligheten att skicka ett ombud istället för att själva medverka (se nedan). Vi ser av samma anledning helst att endast en person per hushåll medverkar.

Styrelsens mål är att försöka hålla stämman så kort och effektiv som möjligt och inte heller bjuda på någon mat efteråt för att minska smittspridningen.

Solna 25:e maj 2020; Styrelsen i Brf Råven

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE *(Ett utdrag ur föreningens stadgar)*

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. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Tillägg på grund av Covid 19:

Genom lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har tillfälliga regler införts som berör vår årsstämma.

Dessa tillfälliga innebär att styrelsen i en bostadsrättsförening bland annat kan tillåta att ett ombud får företräda fler än en medlem. Reglerna följer av 6 § i lagen och gäller 15 april 2020 till och med 31 december 2020. Brf Råvens styrelse har fattat beslutet att tillåta ett ombud att företräda fler än en medlem. För var och en av dessa medlemmar ska ombudet ha en skriftlig fullmakt som är undertecknad och daterad. Fullmakten, finns att hämta på föreningens hemsida.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning för 2019
10. Genomgång av revisorernas berättelse för 2019
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av revisor/er och revisorssuppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Övriga anmälda ärenden och motioner till stämman
24. Föreningsstämmans avslutande

Bilagor:

Årsredovisning och revisionsberättelse 2019

Valberedningens förslag

Motioner och styrelsens svar och yrkanden till dessa

Årsredovisning

2019

HSB:s Brf Rävén i Solna

Org nr 715200-2429

Styrelsen för HSB:s Brf Råven i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 procent bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-02.

Föreningens fastighet, Råven 1 bebyggdes 1968 av Anders Diös AB och är belägen i Solna kommun. På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 120 lägenheter som är bostadsrätter och 21 lokaler som är hyresrätter i källarplanen. Dessutom finns 72 p-platser, 5 tvättstugor och 1 värmeundercentral.

Lägenhetsfördelning:

1	st 3 rum och kök, 75 kvm	
19	st 4 rum och kök, 89 kvm	
10	st 4 rum och kök, 95 kvm	
44	st 4 rum och kök, 97 kvm	
44	st 4 rum och kök, 98 kvm	
1	st 6 rum och kök, 120 kvm	
1	st 5 rum och kök, 149 kvm	Total bostadsyta: 11 565 kvm Total lokalyta: 511 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 procent av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 procent.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat tilläggsförsäkring för bostadsrätt för alla medlemmar, vilket ingår i årsavgiften.

Styrelsen har till och med ordinarie stämma 2019-06-03 bestått av:

Ordinarie	Mikael Kullberg Lena Öhman Ulf Carlsson Lukas Bergliden Rickard Eronn Tobias Fink Susanne Brunner	Ordförande Vice ordförande Kassör Sekreterare HSB-ledamot
Suppleanter	Antonio Cerrato Britt Rönnbäck Vakant	 HSB-ledamot

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-03 bestått av:

Ordinarie	Mikael Kullberg Lena Öhman Gabriel García Hagman Lukas Bergliden Antonio Cerrato Tobias Fink Susanne Brunner	Ordförande Vice ordförande Kassör Sekreterare HSB-ledamot
Suppleanter	Andreas Franke Britt Rönnbäck Vakant	 HSB-ledamot

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Rui Sun Niclas Wärenfeldt	Föreningsvald BoRevision AB
Suppleant	Göran Lilja	Föreningsvald
Valberedning	Andreas Wieser Markus Grimfors Charlotte Arvidsson Jeanne-Marie Pizarro Barreda	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 12 stycken protokollförda sammanträden och deltog i den årliga besiktningen av fastigheten. Styrelsen har också hållit ett halvdags planeringsmöte.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av SBC förvaltning AB.

Hisskötseln har utförts av Hissen el mek verkstad AB.

Städningen har utförts av HSB städ AB.

Trädgårdsskötseln har utförts av Campus AB.

Snöröjningen har utförts av Campus AB.

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under år 2014 genomfördes byte till säkerhetsdörrar i källaren samt installation av nytt låssystem.

Under år 2014 genomfördes installation av ny undercentral.

Under år 2014 renoverades en källarlokal i A-huset.

Under år 2015 genomfördes målnings- och belysningsarbeten i samtliga tvättstugor och källargångar.

Under år 2016 installerades ny entré- och gårdsbelysning och nya skärmtak över källartrapporna uppfördes.

Under år 2017 genomfördes byggnation av bastu och iordningställande av hygienutrymme.

Under år 2017-2019 genomfördes stam- och badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrenoveringens kvarvarande delar relining, besiktning och justeringar har utförts.

OVK har utförts.

Radonmätning har påbörjats.

Balkonginspektion utfördes för att avgöra balkongernas skick samt ge oss bra beslutsunderlag för framtida underhåll/renovering.

Arbete med att inreda ett hobbyrum för medlemmarna har påbörjats.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 255 931 kronor.

Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 629 064 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 stycken överlåtelse ägt rum. Två andrahandsupplåtelse har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift om 10 procent av prisbasbeloppet på årsbasis vid andrahandsupplåtelse (4 650 kronor år 2019).

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 195 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 197 vid räkenskapsårets slut.

Årsavgifter

Styrelsen fattade beslut om att höja årsavgifterna med 2,5 procent från och med 2019-01-01. Styrelsen fattade även beslut om oförändrat bränsletillägg för år 2019.

Genomsnittlig avgift inklusive bränsletillägg per 2019-12-31 uppgår till 628 kr/kvm och år.

Bränsletillägget motsvarar 115 kr/kvm och år.

Den faktiska uppvärmningskostnaden för år 2019 uppgick till 120 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 procent av basbeloppet (1 163 kronor år 2019).

Enligt styrelsebeslut debiteras pantsättningsavgift med 1 procent av basbeloppet (465 kronor år 2019) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 899	7 693	6 818	6 691
Resultat efter finansiella poster (tkr)	785	-49 657	-205	353
Soliditet (%)	32	30	27	27
Kassalikviditet (%)	74	40	81	109
Räntekostnad (tkr)	692	420	243	251
Underhållskostnad/ kvm bostadsyta	159	4 423	195	139
Fastighetsskatt/ kvm bostadsyta	18	17	17	16
Årsavg, inkl bränsleavg/kvm bostadsyta	628	615	535	525
Lån/ kvm bostadsyta	5 546	5 224	1 386	1 484
Räntekostnad/ kvm bostadsyta	60	36	21	22
Total låneskuld (tkr)	64 140	60 420	16 032	17 165
Medellåneränta (%)	1,00	0,69	1,51	1,46

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 548 300	73 338 635	751 000	2 580 279	1 790 226	-49 656 952
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-49 656 962	49 656 952
Årets resultat						785 124
Belopp vid årets utgång	1 548 300	73 338 635	751 000	3 780 279	-49 066 726	785 124

Resultatdisposition

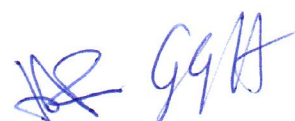
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 066 726
årets vinst	785 124
	-48 281 602

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-49 481 602
	-48 281 602

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 898 737	7 693 275
Övriga rörelseintäkter		53 282	41 047
Summa rörelseintäkter		7 952 019	7 734 322
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 470 364	-55 057 691
Övriga externa kostnader	5	-288 030	-1 161 290
Personalkostnader	6	-142 296	-178 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 116	-574 116
Summa rörelsekostnader		-6 474 807	-56 971 689
Rörelseresultat		1 477 212	-49 237 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 219	-419 585
Summa finansiella poster		-692 088	-419 585
Resultat efter finansiella poster		785 124	-49 656 952
Resultat före skatt		785 124	-49 656 952
Årets resultat		785 124	-49 656 952



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 875 764	95 449 880
Summa materiella anläggningstillgångar		94 875 764	95 449 880
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 876 264	95 450 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		65	77
Övriga fordringar	9	1 783 930	3 937 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	233 742	191 943
Summa kortfristiga fordringar		2 017 737	4 129 644
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 500	0
Summa kassa och bank		1 500	0
Summa omsättningstillgångar		2 019 237	4 129 644
SUMMA TILLGÅNGAR		96 895 501	99 580 024

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Yttre reparationsfond		3 780 279	2 580 279
Summa bundet eget kapital		79 418 214	78 218 214

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-49 066 726	1 790 226
Årets resultat		785 124	-49 656 952
Summa fritt eget kapital		-48 281 602	-47 866 726

Summa eget kapital

31 136 612 30 351 487

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	63 020 000	58 947 388
Summa långfristiga skulder		63 020 000	58 947 388

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 120 000	1 472 280
Leverantörsskulder		260 235	2 624 376
Skatteskulder		17 396	11 193
Övriga skulder	13	156 018	157 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 185 241	6 015 859
Summa kortfristiga skulder		2 738 890	10 281 149

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 895 501 99 580 024

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 477 212	-49 237 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		574 116	574 116
Erhållen ränta		131	0
Erlagd ränta		-674 451	-356 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 377 008	-49 020 140
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-47 751	93 845
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 207 747	6 482 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 878 490	-42 444 027
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		13 500 000	46 760 000
Amortering av fastighetslån		-9 779 668	-2 372 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 720 332	44 387 720
Årets kassaflöde		-2 158 158	1 943 693
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 929 144	1 985 451
Likvida medel vid årets slut	15	1 770 986	3 929 144



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 35 280 tkr till omförhandling under år 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Föreningens fond för yttre underhåll uppgår till 3 780 279 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Marken har skrivits upp till ett värde av 82 606 000 kronor enligt 2018 års taxeringsvärde. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	403 628	394 979
Hysesintäkter garage och p-platser	259 200	259 200
Hysesintäkter förråd	20 688	20 124
Årsavgifter bostäder	5 927 952	5 783 184
Hysesbortfall lokaler etc.	-42 127	-93 608
Bränsletillägg	1 329 396	1 329 396
Övriga ersättningar och intäkter	29 517	10 017
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgifter	23 765	31 030
	7 952 019	7 734 322

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	255 931	503 930
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 629 064	50 647 803
	1 884 995	51 151 733

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	452 974	439 375
Besiktning / Serviceavtal	103 926	67 803
Markskötsel	254 181	240 305
Vinterunderhåll	98 063	81 938
El	366 213	515 847
Uppvärmning	1 382 062	1 378 191
Vatten	131 331	197 584
Sophämtning	100 740	107 216
Fastighetsförsäkring	154 722	147 354
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 744	266 145
Kabel-TV / Internet	276 504	268 749
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	211 810	195 450
Energideklaration	21 420	0
Radonmätning	28 679	0
	3 585 369	3 905 957



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	50 472	57 899
Revisionsarvode	24 225	23 942
Förvaltningsarvode	119 575	117 624
Föreningsavgifter, avdragsgilla	21 200	21 200
Övriga externa tjänster/kostnader	27 551	930 789
Trivselkostnader	5 658	5 000
Övriga förbrukningsinventarier/material	39 349	4 836
	288 030	1 161 290

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	107 187	139 778
Sociala avgifter	29 495	36 246
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Övriga personalkostnader	5 414	2 368
	142 296	178 592

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 018 472	23 018 472
Ingående anskaffningsvärden mark	9 267 365	9 267 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 285 837	32 285 837
Ingående avskrivningar	-10 174 592	-9 600 476
Årets avskrivningar	-574 116	-574 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 748 708	-10 174 592
Ingående uppskrivningar	73 338 635	0
Årets uppskrivningar mark	0	73 338 635
Utgående ackumulerade uppskrivningar	73 338 635	73 338 635
Utgående redovisat värde	94 875 764	95 449 880
Taxeringsvärden byggnader	117 175 000	105 895 000
Taxeringsvärden mark	116 482 000	82 606 000
	233 657 000	188 501 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	14 444	8 480
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 769 486	3 929 144
	1 783 930	3 937 624

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	170 193	154 722
Förutbetald kabel-TV	22 768	22 221
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 781	15 000
	233 742	191 943

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta	Startdatum	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	Bunden	1997-12-02		2019-06-28	0	2 550 068
SEB	Rörlig	2001-08-06		2019-06-28	0	6 099 600
Nordea	Rörlig	2019-01-22	0,78	2020-01-22	4 500 000	0
SEB	Bunden	2015-01-30	1,53	2020-01-28	3 610 000	3 730 000
Nordea	Rörlig	2019-03-15	0,82	2020-03-16	8 200 000	8 200 000
Nordea	Rörlig	2019-07-05	0,66	2020-07-06	9 000 000	0
Nordea	Bunden	2018-12-12	0,90	2020-11-18	8 500 000	8 500 000
SEB	Rörlig	2006-09-28	1,01	2020-11-28	1 470 000	1 520 000
Nordea	Bunden	2018-08-08	0,95	2021-07-21	8 000 000	8 000 000
Nordea	Bunden	2018-04-25	1,30	2022-04-13	11 560 000	12 520 000
Nordea	Bunden	2018-11-12	1,35	2022-10-19	5 800 000	5 800 000
Nordea	Bunden	2019-10-07	0,70	2024-09-18	3 500 000	3 500 000
					64 140 000	60 419 668
Varav kortfristig del av långfristig skuld					1 120 000	1 472 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut, enligt fastställd amorteringsplan, uppgå till 58 540 000 kronor.

Fördelning av lånestocken per 2019-12-31:

Rörlig: 36%
Bunden: 64%

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	64 844 000	64 464 000
	64 844 000	64 464 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	150 771	150 771
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 247	6 670
	156 018	157 441

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

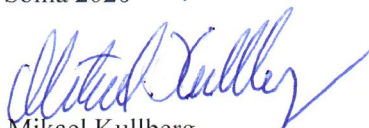
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	56 266	88 922
Upplupna sociala avgifter	15 489	22 745
Upplupna räntekostnader	84 047	66 279
Förskottsbetalda hyror och avgifter	682 043	627 098
Upplupna uppvärmningskostnader	178 631	188 286
Upplupna elavgifter	34 928	63 595
Upplupna reparationer och underhåll	86 566	4 934 934
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 271	0
	1 185 241	6 015 859



Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 769 486	3 929 144
Banktillgodohavanden	1 500	0
	1 770 986	3 929 144

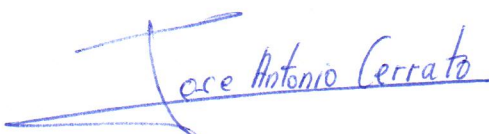
Solna 2020-04-23



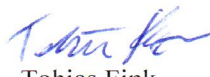
Mikael Kullberg
Ordförande



Lukas Bergliden



Antonio Cerrato

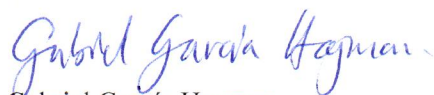


Tobias Fink



Susanne Brunner

Lena Öhman



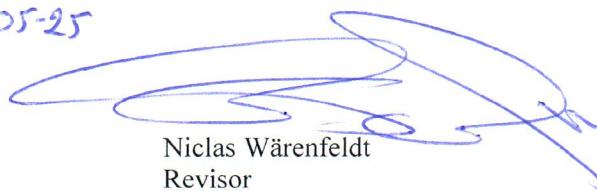
Gabriel García Hagman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Rui Sun
Revisor
Av föreningen vald revisor

Rui Sun



Niclas Wärenfeldt
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Råven i Solna, org.nr. 715200-2429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råven i Solna 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 revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Råven i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

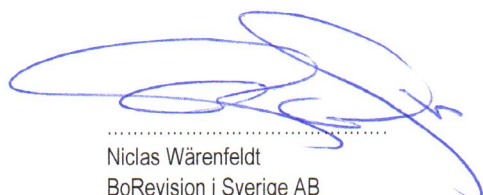
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 25/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rui Sun
Av föreningen vald revisor