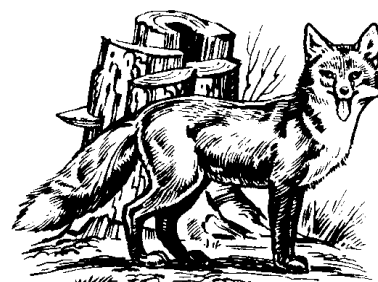


Brf Rävén i Solna

Kallelse och årsredovisning för ordinarie
föreningsstämma

Tisdagen den 8:e juni 2021



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

Tisdagen den 8 juni 2021

Medlemmarna i HSB:s i Solnas Bostadsrättsförening Råven kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 8:e juni 2019 via poströstning. På grund av situationen med Covid-19 har styrelsen undersökt olika sätt att hålla stämman och sedan med stöd av lag (2020:198) beslutat att genomföra vår ordinarie årsstämma **med enbart poströstning där utomstående inte ska ha rätt att närvara**. Detta beslut är grundat på att vi, trots att allt fler blir vaccinerade ändå inte kan räkna med att alla som vill delta på en fysisk stämma kan det.

Vi har fått in många (8st) motioner till årets stämma. Vi tror att alla motioner mår bra av att diskuteras öppet mellan medlemmarna och vi vet efter våra extrastämmor att formatet med poströstning är svårt för att hantera motioner och andra sakfrågor. Vi ser också en ljusning i att allt fler blir vaccinerade och att Sveriges vaccinationsplan pekar mot att de flesta ska kunna vara vaccinerade efter sommaren. Därför har styrelsen beslutat att kalla till en fysisk extrastämma i höst på vilken motionerna från den ordinarie stämman behandlas.

Frågor kan ställas skriftligen till styrelsen och ska då ha inkommit senast den 29 maj (10 dagar före stämman) antingen via epost info@brfraven.se eller i föreningens brevlåda Illerstigen 4 kv. Svar på dessa frågor kommer senast den 3:e juni (5 dagar före stämman) att:

- skickas till den medlem som ställde frågan
- publiceras på föreningens webbplats
- anslås på portarnas anslagstavlor

Poströsningsformulär kommer delas ut i brevlådorna samt publiceras på www.brfraven.se fredagen den 28:e maj (11 dagar före stämman). Poströsten ska ha inkommit till föreningen **senast, 23:59 den 7:e juni 2021** (den sista helgfria vardagen närmast före stämman).

Solna 19:e maj 2021; 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 2021 eftersom den blivit förlängd. Styrelsen har med stöd av denna lag beslutat att föreningsstämman ska hållas med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning för 2020
11. Genomgång av revisorernas berättelse för 2020
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
20. Val av revisor/er och revisorssuppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Övriga anmälda ärenden och motioner till stämman
25. Föreningsstämmans avslutande

Bilagor:

- Årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Valberedningens förslag

Årsredovisning
för
HSB:s Brf Råven i Solna

715200-2429

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB:s Brf Råven i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 14 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 vid var tid gällande skattesats.

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 2020-06-17 bestått av:

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

Suppleanter	Andreas Franke	
	Britt Rönnbäck	
	Vakant	HSB-ledamot

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-17 bestått av:

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

Suppleanter	Andreas Franke	
	Britt Rönnbäck	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Rui Sun	Föreningsvald
	Niclas Wärenfeldt	BoRevision AB

Suppleant	Göran Lilja	Föreningsvald
-----------	-------------	---------------

Valberedning	Andreas Wieser	Sammanställande
	Markus Grimfors	
	Charlotte Arvidsson	
	Jeanne-Marie Pizarro Barreda	

Styrelsen har under året haft 12 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsen har gått en brandskydds rond, besiktigat rökluckorna och också hållit ett halvdags planeringsmöte.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko 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 och senare Smart Förvaltning Sverige 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.

Under år 2020 utfördes renovering och grovstädning av trapphus inklusive golvpolerering, arbete på gårdarna och inköp av gunga, radonmätning slutfördes, inköp av en kallmangel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av ledbelysning styrd av sensorer samt byte av golvlister till klinker i trapphus.

Extraamortering av ett lån om 1 440 000 kronor under november månad.

Byte av städfirma i augusti.

Byte av fastighetsförvaltare och teknisk förvaltning till Holmfast AB från och med 2021-01-01.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 stycken överlåtelse ägt rum. Ingen 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 (4 730 kronor år 2020).

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 197 medlemmar, avgående 12 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 195 vid räkenskapsårets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna och bränsletilläggen har varit oförändrade under 2020. Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 2,45 procent från och med 2021-01-01. Bränsletilläggen omfattas inte av höjningen.

Genomsnittlig avgift inklusive bränsletillägg per 2020-12-31 uppgår till 628 kr/kvm och år.

Bränsletillägget motsvarar 115 kr/kvm och år.

Den faktiska uppvärmningskostnaden för år 2020 uppgick till 115 kr/kvm och år.

Parkeringsplatsavgifterna höjdes från 300 kr/mån till 306 kr/mån från och med 2021-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 procent av basbeloppet (1 183 kronor år 2020).

Enligt styrelsebeslut debiteras pantsättningsavgift med 1 procent av basbeloppet (473 kronor år 2020) vid varje pantsättning.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	7 903	7 899	7 693	6 817
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 656	785	-49 657	-205
Soliditet (%)	34	32	30	27
Kassalikviditet (%) *	6	74	40	81
Räntekostnad (tkr)	609	692	420	243
Underhållskostnad/ kvm bostadsyta	85	159	4 423	195
Fastighetsskatt/ kvm bostadsyta	19	18	17	17
Årsavg, inkl bränsleavg/kvm bostadsyta	628	628	615	535
Lån/ kvm bostadsyta	5 320	5 546	5 224	1 386
Räntekostnad/ kvm bostadsyta	53	60	36	21
Total låneskuld (tkr)	61 527	64 140	60 420	16 032
Medellåneränta (%)	0,86	1,00	0,69	1,51

* Kassalikviditeten har sjunkit i anledning av ändrade redovisningsregler om kortfristiga skulder.

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	3 780 279	-49 066 726	785 124
<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					785 124	-785 124
Årets resultat						1 656 469
Belopp vid årets utgång	1 548 300	73 338 635	751 000	4 980 279	-49 481 602	1 656 469

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 481 602
årets vinst	1 656 469
	-47 825 133

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-49 125 133
	-47 825 133

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 902 693	7 898 737
Övriga rörelseintäkter		39 410	53 282
Summa rörelseintäkter		7 942 103	7 952 019
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 703 741	-5 470 364
Övriga externa kostnader	5	-235 456	-288 030
Personalkostnader	6	-162 907	-142 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 116	-574 116
Summa rörelsekostnader		-5 676 219	-6 474 807
Rörelseresultat		2 265 884	1 477 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 415	-692 219
Summa finansiella poster		-609 415	-692 088
Resultat efter finansiella poster		1 656 469	785 124
Resultat före skatt		1 656 469	785 124
Årets resultat		1 656 469	785 124


MH-95A

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 301 648	94 875 764
Summa materiella anläggningstillgångar		94 301 648	94 875 764
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 302 148	94 876 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		26 037	65
Övriga fordringar	9	44 286	1 783 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	263 184	233 742
Summa kortfristiga fordringar		333 507	2 017 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 409 644	1 500
Summa kassa och bank		1 409 644	1 500
Summa omsättningstillgångar		1 743 151	2 019 237
SUMMA TILLGÅNGAR		96 045 299	96 895 501


MK - GSA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Yttre reparationsfond		4 980 279	3 780 279
Summa bundet eget kapital		80 618 214	79 418 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-49 481 602	-49 066 726
Årets resultat		1 656 469	785 124
Summa fritt eget kapital		-47 825 133	-48 281 602
Summa eget kapital		32 793 080	31 136 612
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	35 070 600	63 020 000
Summa långfristiga skulder		35 070 600	63 020 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 456 800	1 120 000
Leverantörsskulder		267 439	260 235
Skatteskulder		23 636	17 396
Övriga skulder	13	141 601	156 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 292 143	1 185 241
Summa kortfristiga skulder		28 181 619	2 738 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 045 299	96 895 501



Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 265 884	1 477 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		574 116	574 116
Erhållen ränta		0	131
Erlagd ränta		-608 241	-674 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 231 759	1 377 008
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-80 067	-47 751
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		104 755	-7 207 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 256 447	-5 878 490
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		25 350 000	13 500 000
Amortering av fastighetslån		-27 962 600	-9 779 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 612 600	3 720 332
Årets kassaflöde		-356 153	-2 158 158
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 770 986	3 929 144
Likvida medel vid årets slut	15	1 414 833	1 770 986



Handwritten signature and date in blue ink, likely representing the preparer or auditor of the financial statements.

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)*.

Av föreningens lån förfaller 25 200 tkr till omförhandling under år 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen lån som förfaller till omförhandling och lån som ska amorteras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld. Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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 4 980 279 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

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	396 951	403 628
Hysesintäkter garage och p-platser	258 300	259 200
Hysesintäkter förråd	21 264	20 688
Årsavgifter bostäder	5 927 952	5 927 952
Hysesbortfall lokaler etc.	-31 170	-42 127
Bränsletillägg	1 329 396	1 329 396
Övriga ersättningar och intäkter	16 818	29 517
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgifter	22 592	23 765
	7 942 103	7 952 019

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	402 831	255 931
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	852 519	1 629 064
	1 255 350	1 884 995

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	428 076	452 974
Besiktning / Serviceavtal	33 624	103 926
Markskötsel	246 727	254 181
Vinterunderhåll	47 812	98 063
El	255 807	366 213
Uppvärmning	1 325 144	1 382 062
Vatten	174 690	131 331
Sophämtning	98 794	100 740
Fastighetsförsäkring	170 193	154 722
Självrisk/reparation försäkringsskador	161 769	2 744
Kabel-TV / Internet	287 705	276 504
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	218 050	211 810
Energideklaration	0	21 420
Radonmätning	0	28 679
	3 448 391	3 585 369



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	26 694	50 472
Revisionsarvode	22 375	24 225
Förvaltningsarvode	121 885	119 575
Föreningsavgifter, avdragsgilla	21 200	21 200
Övriga externa tjänster/kostnader	35 547	27 551
Trivselkostnader	2 086	5 658
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 669	39 349
	235 456	288 030

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	126 933	107 187
Sociala avgifter	35 537	29 495
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Övriga personalkostnader	237	5 414
	162 907	142 296

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-10 748 708	-10 174 592
Årets avskrivningar	-574 116	-574 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 322 824	-10 748 708
Ingående uppskrivningar	73 338 635	73 338 635
Utgående ackumulerade uppskrivningar	73 338 635	73 338 635
Utgående redovisat värde	94 301 648	94 875 764
Taxeringsvärden byggnader	117 175 000	117 175 000
Taxeringsvärden mark	116 482 000	116 482 000
	233 657 000	233 657 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500



Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	14 722	14 444
Avräkningskonto Simpleko AB	5 189	1 769 486
Fordringar hos leverantörer	24 375	0
	44 286	1 783 930

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	183 808	170 193
Förutbetalda förvaltningsarvoden	30 471	0
Förutbetald kabel-TV	23 067	22 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 838	40 781
	263 184	233 742

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta	Startdatum	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea		2019-01-22			0	4 500 000
SEB		2015-01-30			0	3 610 000
Nordea		2019-07-05			0	9 000 000
SEB		2006-09-28			0	1 470 000
Nordea		2019-03-15			0	8 200 000
Nordea	Rörlig	2020-03-16	0,45	2021-03-16	8 200 000	0
Nordea	Rörlig	2020-07-06	0,53	2021-07-06	9 000 000	0
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	10 600 000	11 560 000
Nordea	Bunden	2018-11-12	1,35	2022-10-19	5 800 000	5 800 000
Nordea	Bunden	2020-01-28	0,85	2023-01-18	7 927 400	0
Nordea	Bunden	2019-10-07	0,70	2024-09-18	3 500 000	3 500 000
Nordea	Bunden	2018-12-12	0,75	2025-11-19	8 500 000	8 500 000
					61 527 400	64 140 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld					26 456 800	1 472 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut, enligt fastställd amorteringsplan, uppgå till 55 243 400 kronor.

Fördelning av lånestocken per 2020-12-31:

Rörlig: 28%
Bunden: 72%



Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	64 844 000	64 844 000
	64 844 000	64 844 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond	141 601	150 771
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	5 247
	141 601	156 018

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	76 470	56 266
Upplupna sociala avgifter	21 488	15 489
Upplupna räntekostnader	85 221	84 047
Förskottsbetalda hyror och avgifter	671 488	682 043
Upplupna uppvärmningskostnader	169 397	178 631
Upplupna elavgifter	24 079	34 928
Upplupna reparationer och underhåll	220 000	86 566
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 271
	1 292 143	1 185 241

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Simpleko AB	5 189	1 769 486
Banktillgodohavanden	1 409 644	1 500
	1 414 833	1 770 986


Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extrastämma har beslutat att föreningen ska installera gemensamhetsel.

Solna 2021-04-23



Mikael Kullberg
Ordförande



Lukas Bergliden



Susanne Brunner



Gabriel García Hagman



Antonio Cerrato



Tobias Fink



Lena Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11



Rui Sun
Revisor
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Råven i Solna för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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:s Brf Råven i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision 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:

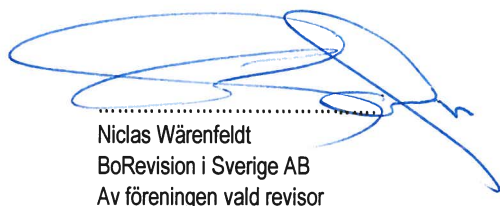
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 11 / 12 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Rui Sun
Av föreningen vald revisor

HSB's Brf Råven, Solna

Valberedningens förslag till föreningsstämman den 8 Juni 2021

Valberedningens förslag till antal ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att styrelsen skall ha oförändrat antal ledamöter och suppleanter.

Valberedningens förslag till val av styrelse

Styrelseledamöter:

Lukas Bergliden	Illerstigen 32	Omval 2 år
Antonio Cerrato	Illerstigen 22	Omval 2 år
Leny Heller	Illerstigen 14	Nyval 2 år

Från föreningsstämman 2020 kvarstår:

Mikael Kullberg	Illerstigen 24	Kvarstår 1 år
Lena Öhman	Illerstigen 14	Kvarstår 1 år
Tobias Fink	Illerstigen 6	Kvarstår 1 år

Styrelsesuppleanter:

Brit Rönnbäck	Illerstigen 14	Omval 1 år
Annie Inman	Illerstigen 8	Nyval 1 år

Valberedningens förslag till val av revisorer

Revisor:

Rui Sun.	Illerstigen 8	Omval 1 år
----------	---------------	------------

Revisorssuppleant:

Göran Lilja	Illerstigen 12	Omval 1 år
-------------	----------------	------------

Valberedningens förslag för arvoden till styrelse och revisor

Valberedningen förslår en justering av arvodesnivån (höjning) och att den indexregleras med inkomstbasbeloppet istället för som tidigare med prisbasbeloppet.

Syftet med förslaget är att öka ersättningsnivån till jämförbar nivå med andra föreningar. Brf Rävns arvodesnivå har varit förhållandevis låg jämfört med andra föreningar, samtidigt som styrelsen har haft ett större engagemang än genomsnittet. Förslaget innebär en höjning av total ersättningsnivå för styrelse och föreningsvald revisor från 146tkr till 174tkr.

Bytet av index till inkomstbasbeloppet är en rekommendation från HSB där många föreningar använder detta index. Indexet har haft en mer gynnsam utveckling jämfört med prisbasbeloppet.

Även föreningsvald revisors arvode kopplas till inkomstbasbeloppet.

Arvodesförslag till styrelse och revisor

Arvode knutet till inkomstbasbeloppet* enligt följande:

1. Styrelsens fasta arvode uppgående till 100 % av inkomstbasbeloppet (tidigare 120% av prisbasbeloppet) att fördelas inom styrelsen.
2. Mötesarvodet uppgående till 1% av inkomstbasbeloppet (tidigare 1 % av prisbasbeloppet) per möte till närvarande styrelseledamot och styrelsesuppleant.
3. Styrelsen kan därutöver besluta om att rörligt arvode ska utgå till styrelseledamot eller styrelsesuppleant för vilken styrelseuppdraget under året har utvidgats utöver ordinarie styrelseuppdrag. Sådant rörligt arvode kan totalt för samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter uppgå till ett sammanlagt belopp om högst 50 % av inkomstbasbeloppet (tidigare 80% av prisbasbeloppet).

Revisorsarvode uppgående till 10 % av inkomstbasbeloppet (tidigare 12% av prisbasbeloppet).

Valberedningen, Bergshamra 30 april 2021
Andreas Wieser, Marcus Grimfors, Charlotte Arvidsson, Jean-Marie Pizarro.

^{*)} inkomstbasbeloppet 2021 är 68 200 kr och prisbasbeloppet 47 600 kr