

Årsredovisning 2021

HSB BRF RÄVEN I SOLNA

715200-2429



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF RÄVEN I SOLNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1966-04-15.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Råven 1. På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 120 bostadsrätter om totalt 11 565 kvm och 22 lokaler om 487 kvm. Dessutom finns 72 p-platser, 5 tvättstugor och 1 värmeundercentral.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmar (den ersätter ej hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Mikael Kullberg	Ordförande
Lena Öhman	Viceordförande
Lukas Bergliden	Sekreterare
Leny Heller	Kassör
Antonio Cerrato	
Tobias Fink	
Susanne Brunner	HSB
Annie Inman	Suppleant t om dec -21
Britt Rönnbäck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Föreningsstämma och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett planeringsmöte. Föreningen har hållit 1 ordinarie stämma och 3 extrastämmor varav en var endast via poströst, ev via poströst samt möjlighet att närvara och den sista hölls som en vanlig stämma där medlemmarna medverkade.

Utförda historiska underhåll

2017 Byggnation av bastu och iordningsställande av hygienutrymme
2017-2019 Stam- och badrumsrenovering
2020 Renovering och grovstädning av trapphus inkl golvpolerling, arbete på gårdarna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Holmfast AB
Hisskötsel	Hissen el mek verkstad AB
Städning	Smart Trappstädning AB
Trädgårdsskötsel och Snöröjning	Campus AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tagit beslutet att införa gemensam el för att sänka kostnaderna för våra fasta avgifter och samtidigt förbereda möjligheten att installera solceller på våra tak.

Föreningen har även bytt internetleverantör från Telenor till Bahnhof och därigenom uppgraderat från 100/10Mbit till 1000/1000Mbit samtidigt som vi sänkt kostnaderna för internetanslutning.

Tvåårsbesiktning efter stambytet genomfördes under November.

Under våren förberedes ett arbete med att förnygra vårt trädbestånd och förbereda för arbeten ute på gårdarna. Frågan fördröjdes av Solna stads hantering och först i december kunde vi ta ner de utpekade träden.

Årsavgifter

Årsavgifterna och värmertiläggen har varit oförändrade under 2021 (tidigare höjning med 2,45 % från 2021-01-01). Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 3,7 % från och med 2022-01-01. Värmertiläggen omfattas inte av höjningen.

Genomsnittlig avgift inklusive värmertilägg per 2021-12-31 uppgår till 640 kr/kvm och år. Värmertilägget motsvarar 115 kr/kvm och år. Parkeringsavgifterna höjdes från 306 kr/mån till 315 kr / mån (3 %) från och med 2022-01-01.

Övriga uppgifter

Enligt föreningens stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Inga andrahandsupplåtelser har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift om 10 % av prisbasbeloppet på årsbasis vid andrahandsupplåtelse (4 830 kronor år 2022).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 136 586	7 902 693	7 898 737	7 693 275
Resultat efter fin. poster	2 368 582	1 656 469	485 124	-49 656 952
Soliditet, %	36	34	32	30
Kassalikviditet %	8	6	74	40
Yttre fond	6 280 279	4 980 279	4 980 279	3 780 279
Taxeringsvärde	233 657 000	233 657 000	233 657 000	188 501 000
Bostadsyta, kvm	11 565	11 565	11 565	11 565
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	513	513	500
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 211	5 320	5 546	5 224
Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	0,97	1,11	1,10
Belåningsgrad, %	64	65	68	63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 548 300	-	-	1 548 300
Upplåtelseavgifter	751 000	-	-	751 000
Fond, yttre underhåll	4 980 279	-	1 300 000	6 280 279
Uppskrivningsfond	73 338 635	-	-	73 338 635
Balanserat resultat	-49 481 602	1 656 469	-1 300 000	-49 125 133
Årets resultat	1 656 469	-1 656 469	2 368 582	2 368 582
Eget kapital	32 793 080	0	2 368 582	35 161 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-49 125 133
Årets resultat	2 368 582
Totalt	<u>-46 756 551</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Balanseras i ny räkning	-48 056 551
	<u>-46 756 551</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 136 586	7 942 115
Rörelseintäkter		143 639	-12
Summa rörelseintäkter		8 280 225	7 942 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 438 950	-4 703 741
Övriga externa kostnader	8	-234 448	-235 456
Personalkostnader	9	-171 944	-162 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 116	-574 116
Summa rörelsekostnader		-5 419 458	-5 676 219
RÖRELSERESULTAT		2 860 767	2 265 884
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-492 185	-609 415
Summa finansiella poster		-492 185	-609 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 368 582	1 656 469
ÅRETS RESULTAT		2 368 582	1 656 469

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	93 727 532	94 301 648
Summa materiella anläggningstillgångar		93 727 532	94 301 648
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 728 032	94 302 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 030	26 037
Övriga fordringar	13	14 722	39 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	294 264	263 184
Summa kortfristiga fordringar		319 016	328 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 156 138	1 414 833
Summa kassa och bank		3 156 138	1 414 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 475 154	1 743 151
SUMMA TILLGÅNGAR		97 203 186	96 045 299

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Fond för yttre underhåll		6 280 279	4 980 279
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Summa bundet eget kapital		81 918 214	80 618 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-49 125 133	-49 481 602
Årets resultat		2 368 582	1 656 469
Summa fritt eget kapital		-46 756 551	-47 825 133
SUMMA EGET KAPITAL		35 161 662	32 793 080
<i>Avsättningar</i>			
Inre fond		140 188	141 601
Summa avsättningar		140 188	141 601
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	19 333 800	35 070 600
Summa långfristiga skulder		19 333 800	35 070 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		40 936 800	26 456 800
Leverantörsskulder		419 443	267 439
Skatteskulder		23 749	23 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 187 544	1 292 143
Summa kortfristiga skulder		42 567 536	28 040 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 203 186	96 045 299

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 414 833	1 770 986
Resultat efter finansiella poster	2 368 582	1 656 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	574 116	574 116
Bokslutsdispositioner	0	1 174
Nedskrivningar	0	0
Uppskrivningar	-1 412	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 941 286	2 231 759
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 302	-80 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 518	104 755
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 998 106	2 256 447
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 256 800	-2 612 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 256 800	-2 612 600
Årets kassaflöde	1 741 306	-356 153
Likvida medel vid årets slut	3 156 138	1 414 833

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HSB Brf Råven i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Om- och tillbyggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	415 076	396 951
Hysesintäkter, p-platser	265 890	258 300
Intäktsreduktion	0	-31 170
Värmetillägg	1 329 396	1 329 396
Årsavgifter, bostäder	6 073 200	5 927 952
Övriga intäkter	196 663	60 674
Summa	8 280 225	7 942 103

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	121 212	33 624
Fastighetsskötsel	238 058	207 045
Snöskottning	50 400	47 813
Städning	185 722	221 031
Trädgårdsarbete	267 655	246 727
Summa	863 047	756 240

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	492 904	402 831
Planerat underhåll enl underhållsplan	-24 375	852 519
Summa	468 529	1 255 350

Not 5, Planerade underhåll	2021	2020
Hus och fasader	106 113	0
Gårdsprojektet	171 350	0
Summa	277 463	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	322 931	255 807
Sophämtning	200 979	98 794
Vatten	176 619	174 690
Värme	1 495 964	1 325 144
Summa	2 196 493	1 854 435

Not 7, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	135 000	0
Fastighetsförsäkringar	183 808	170 193
Fastighetsskatt	221 650	218 050
Kabel-TV	92 961	287 705
Självrisker	0	161 769
Summa	633 419	837 716

Not 8, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	121 664	121 885
Förbrukningsmaterial	4 816	5 669
Revisionsarvoden	32 600	22 375
Övriga förvaltningskostnader	75 368	85 526
Summa	234 448	235 456

Not 9, Personalkostnader	2021	2020
Arvode valberedning	6 000	0
Sociala avgifter	39 969	35 537
Styrelsearvoden	125 719	126 933
Övriga personalkostnader	256	437
Summa	171 944	162 907

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	492 185	609 191
Övriga räntekostnader	0	224
Summa	492 185	609 415

Not 11, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad och mark	32 285 837	32 285 837
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad och mark	<u>32 285 837</u>	<u>32 285 837</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 322 824	-10 748 708
Årets avskrivning	-574 116	-574 116
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 896 940</u>	<u>-11 322 824</u>
	-	-
Ingående uppskrivningar	73 338 635	73 338 635
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>73 338 635</u>	<u>73 338 635</u>
	-	-
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>93 727 532</u></u>	<u><u>94 301 648</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	82 606 000	82 606 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 175 000	117 175 000
Taxeringsvärde mark	116 482 000	116 482 000
Summa	233 657 000	233 657 000
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Andelar HSB	500	500
Summa	500	500
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 722	14 722
Övriga fordringar	0	24 375
Summa	14 722	39 097

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	192 998	183 808
Förvaltning	31 755	30 471
Hisservice	0	25 838
Kabel-TV	24 835	23 067
Städning	16 706	0
Summa	266 294	263 184

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-04-13	1,30 %	9 640 000	10 600 000
Nordea	2023-01-18	0,85 %	7 630 600	7 927 400
Nordea	2022-10-19	1,35 %	5 800 000	5 800 000
Nordea	2025-11-19	0,75 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2024-09-18	0,70 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2022-03-16	0,50 %	8 200 000	8 200 000
Nordea	2022-10-07	0,35 %	17 000 000	0
Nordea			0	9 000 000
Nordea			0	8 000 000
Summa		genomsnittlig ränta 0,81%	60 270 600	61 527 400
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>40 936 800</i>	<i>26 456 800</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om 5 år beräknas låneskulden vara 53 672 400 kronor.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 978	24 000
El	57 368	24 079
Förutbetalda avgifter/hyror	692 504	671 488
Löner	78 997	76 470
Sociala avgifter	23 279	21 488
Uppl kostn rep och underhåll	0	220 000
Uppvärmning	218 311	169 397
Utgiftsräntor	43 870	85 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 237	0
Summa	1 187 544	1 292 143

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	64 844 000	64 844 000
Summa	64 844 000	64 844 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mikael Kullberg
Ordförande

Lena Öhman
Viceordförande

Lukas Bergliden
Sekreterare

Leny Heller
Kassör

Susanne Brunner
HSB

Antonio Cerrato

Tobias Fink

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Rui Sun
Internrevisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 62822a148bdc40bb2cbff51f

Finalized at: 2022-05-16 16:31

Title: 4497 ÅR 2021 Ändrat.pdf

Digest: e15112d2f5dfb268c126baa79d8ec130604ad42fef68b13856f41ba122f91274

Initiated by: mikael.kullberg57@gmail.com (*mikael.kullberg57@gmail.com*) via HSB:s Brf Råven i Solna 715200-2429

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-05-16 16:31 with Swedish BankID (19790603-xxxx)
- Rui Sun signed at 2022-05-16 13:19 with Swedish BankID (19820116-xxxx)
- Leny Heller signed at 2022-05-16 13:44 with Swedish BankID (19830424-xxxx)
- TOBIAS FINK signed at 2022-05-16 14:38 with Swedish BankID (19790117-xxxx)
- JOSÉ ANTONIO CERRATO SANCHO signed at 2022-05-16 16:30 with Swedish BankID (19681203-xxxx)
- LUKAS BERGLIDEN signed at 2022-05-16 13:22 with Swedish BankID (19831018-xxxx)
- LENA KRISTINA ÖHMAN signed at 2022-05-16 13:33 with Swedish BankID (19411101-xxxx)
- SUSANNE BRUNNER signed at 2022-05-16 13:32 with Swedish BankID (19590519-xxxx)
- MIKAEL KULLBERG signed at 2022-05-16 13:19 with Swedish BankID (19570306-xxxx)

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utseende 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 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Råven i Solna för räkenskapsåret 2021 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 överträdelse 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.

Solna den / 2022

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Rui Sun
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Rui Sun

Internrevisor

Serienummer: 19820116xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2022-05-14 06:02:18 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2022-05-14 06:04:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>