

HSB Brf Rävén i Solna

715200-2429

Årsredovisning 2023

Simpleko



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Råven i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

P

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 kommit 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 sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Råven 1. På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 120 bostadsrätter om totalt 11 565 kvm samt 15 lokaler om 487 kvm och 14 förråd om 67 kvm i källarplanet. Total yta på 12 119 kvm.

Dessutom finns 72 p-platser, 5 tvättstugor och 1 värmeundercentral. För medlemmarna att nyttja finns föreningslokal med möjlighet till övernattning, bastu, gym, hobbyrum, textilt hobbyrum, pingisrum och bokbytarrum.

Tomt

Föreningen har friköpt tomten år 2001 och innehar marken med äganderätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Andreas Wieser	Ordförande
Mikael Kullberg	Vice Ordförande
Lena Öhman	Sekreterare
Charlotte Arvidsson	Kassör
Lukas Berglind	Ledamot
Antonio Cerrato	Ledamot
Tobias Fink	Ledamot
Susanne Brunner	HSB-Ledamot
Yi Lu	Suppleant
Britt Rönnbäck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision
Göran Lilja	Internrevisor	
Peter Lamming	Revisorssuppleant	

Valberedning

Marcus Grimfors	Sammanställande
Jeanne-Marie Pizarro	
Hélène Bernhardt	
Åsa Moberg	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har hållit ett informationsmöte för föreningens medlemmar i februari.

Utförda historiska underhåll

2017	Byggnation av bastu och iordningsställande av hygienutrymme
2017-2019	Stam- och badrumsrenovering
2020	Renovering och grovstädning av trapphusen inkl golvpolerering samt byte till LED lampor med rörelsedetektor. Arbete på gårdarna och även byte av armatur.
2021-2022	Införande av gemensam el och IMD.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Tvättstugor	Söderkyl
Hisskötsel	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad
Städning	Smart Förvaltning Sverige
Trädgårdsskötsel och Snöröjning	Campus
Bredband	Bahnhof
Kabeltv	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter och P-platser med 7,2% från februari månad. Totalt amorterades 2.5 MSEK och 1.3 MSEK av dessa var utöver plan.

Föreningen har sökt och blivit beviljade el-stöd och beloppen har utbetalats till medlemmar och hyresgäster utifrån deras förbrukning.

Under året har arbetet med balkonger, fönster och fasader samt arbetet med breddning av parkeringsplatser, laddstolpar och cykelhus fortsatt.

En inventering av statusen på våra skyddsrum gjordes av Skyddsrumsspecialisten AB.

Styrelsen har gått igenom och uppdaterat alla avtal avseende lokaler och förråd för att de ska vara så likvärdiga som möjligt.

Under året har ett gym öppnats för medlemmar att utnyttja och i januari 2024 har även ett Textilt hobbyrum öppnats upp för medlemmar.

Väsentliga händelser kommande räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja månadsavin med 7,5% från januari 2024.

På informationsmötet i februari 2024 uppdaterade styrelsen statusen i de olika projekten samt presenterade nedan prognos för kommande års avgiftshöjningar. Innebär kommande höjningar på total ca 1 500 kr / månad.

Prognos

2023 - 2029 Brf Råven

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Utfall	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Höjd avgift	6,0%	7,5%	7,0%	6,5%	6,5%	6,0%
Normalavi 98 kvm exkl. el	5 679	6 134	6 491	6 846	7 223	7 595

Bygglovsansökan gällande balkonger, fönster och fasade samt parkeringsplatser, laddstolpar och cykelhus har skickat in under mars 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 193 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 079 494	8 796 674	8 136 586	7 902 693
Resultat efter fin. poster	1 678 867	2 958 010	2 368 582	1 656 469
Soliditet (%)	42	40	36	34
Yttre fond	9 261 724	7 580 279	6 280 279	4 980 279
Taxeringsvärde	258 045 000	258 045 000	233 657 000	233 657 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	720	700	640	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	90,9	89,4	91,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 581	4 800	5 211	5 320
Sparande per kvm	205	304	264	254
Energikostnad per kvm	203	191	165	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,20	0,81	0,97
Räntekänslighet (%)	6,37	6,86	8,14	8,48

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Vid beräkning av nyckeltal Årsavgift ingår årsavgift bostäder samt vidarefakturerade kostnader för uppvärmning och el.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % Årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	1 548 300	-	-	1 548 300
Upplåtelseavgifter	751 000	-	-	751 000
Fond, yttre underhåll	7 580 279	-	1 681 445	9 261 724
Uppskrivningsfond	73 338 635	-	-	73 338 635
Balanserat resultat	-48 056 551	2 958 010	-1 681 445	-46 779 987
Årets resultat	2 958 010	-2 958 010	1 678 867	1 678 867
Eget kapital	38 119 672	0	1 678 867	39 798 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-46 779 987
Årets resultat	1 678 867
Totalt	-45 101 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-199 015
Balanseras i ny räkning	-46 202 105
	-45 101 120

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 079 494	8 812 082
Övriga rörelseintäkter	3	132 180	102 301
Summa rörelseintäkter		9 211 674	8 914 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 715 176	-4 133 463
Övriga externa kostnader	9	-359 367	-286 493
Personalkostnader	10	-233 105	-234 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 060	-608 898
Summa rörelsekostnader		-5 919 708	-5 262 893
RÖRELSERESULTAT		3 291 966	3 651 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 663	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 625 763	-693 557
Summa finansiella poster		-1 613 100	-693 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 678 867	2 958 010
ÅRETS RESULTAT		1 678 867	2 958 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	92 579 300	93 153 416
Maskiner och inventarier		306 760	344 704
Summa materiella anläggningstillgångar		92 886 060	93 498 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 886 560	93 498 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 111	17 997
Övriga fordringar	14	201 651	206 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 841	359 670
Summa kortfristiga fordringar		370 603	583 916
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 638 471	1 720 374
Summa kassa och bank		1 638 471	1 720 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 009 074	2 304 290
SUMMA TILLGÅNGAR		94 895 634	95 802 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Fond för yttre underhåll		9 261 724	7 580 279
Summa bundet eget kapital		84 899 659	83 218 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 779 987	-48 056 551
Årets resultat		1 678 867	2 958 010
Summa fritt eget kapital		-45 101 120	-45 098 542
SUMMA EGET KAPITAL		39 798 539	38 119 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 800 000	27 020 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	0
Summa långfristiga skulder		15 807 000	27 020 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	37 179 600	28 493 800
Leverantörsskulder		310 577	612 002
Övriga kortfristiga skulder		340 298	139 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 459 620	1 417 641
Summa kortfristiga skulder		39 290 095	30 663 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 895 634	95 802 909

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 291 966	3 651 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	612 060	608 898
	3 904 026	4 260 387
Erhållen ränta	12 663	78
Erlagd ränta	-1 518 173	-535 842
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 398 517	3 724 623
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	213 313	-264 900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 872	242 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 449 958	3 701 919
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-379 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-379 486
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-4 660	-1 397
Amortering av lån	-2 534 200	-4 756 800
Depositioner	7 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 531 860	-4 758 197
ÅRETS KASSAFLÖDE	-81 902	-1 435 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 720 374	3 156 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 638 471	1 720 374

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och värme.

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	67 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Elmätare	10 år

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 713 451	6 301 762
Hysesintäkter, lokaler	403 510	378 010
Hysesintäkter, p-platser	290 173	271 203
Övriga intäkter	59 158	60 740
Elstöd utbetald till bostäder och lokaler	-89 509	0
IMD-el	373 315	470 118
Värmeavgift	1 329 396	1 330 249
Summa	9 079 494	8 812 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	4 439	102 301
Elstöd	127 741	0
Summa	132 180	102 301

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 254	17 500
Städning	168 384	207 906
Besiktning och service	114 183	86 744
Trädgårdsarbete	219 959	237 151
Snöskottning	175 551	136 368
Summa	680 332	685 669

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer	517 314	209 903
Summa	517 314	209 903

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerade underhåll	199 015	118 555
Summa	199 015	118 555

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	726 620	740 720
Uppvärmning	1 556 325	1 406 070
Vatten	178 456	164 850
Sophämtning	212 154	196 036
Summa	2 673 555	2 507 676

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	221 865	192 474
Kabel-TV	97 936	96 493
Bredband	114 030	119 962
Fastighetsskatt	211 130	202 730
Summa	644 961	611 659

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	54 349	19 532
Övriga förvaltningskostnader	148 678	114 428
Revisionsarvoden	27 623	24 108
Ekonomisk förvaltning	128 717	128 426
Summa	359 367	286 493

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	167 375	163 938
Revisionsarvoden internrevisor	7 405	7 100
Löner	0	5 751
Arvode valberedning	8 000	6 000
Sociala avgifter	50 125	51 051
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	233 105	234 040

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 625 763	693 132
Övriga räntekostnader	0	425
Summa	1 625 763	693 557

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 665 323	32 285 837
Uppskrivning mark	73 338 635	73 338 635
Inköp elmätare		379 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 003 958	106 003 958
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 505 838	-11 896 940
Årets avskrivning	-612 060	-608 898
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 117 898	-12 505 838
Utgående restvärde enligt plan	92 886 060	93 498 120
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 606 000</i>	<i>82 606 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 045 000	136 045 000
Taxeringsvärde mark	122 000 000	122 000 000
Summa	258 045 000	258 045 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Summa	500	500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	192 804	9 515
Skattefordringar	8 727	17 127
Momsfordran	0	179 559
Övriga fordringar	120	48
Summa	201 651	206 249

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 260	32 259
Städning	14 015	16 656
Försäkringspremier	607	222 472
Kabel-TV	25 232	24 455
Bredband	28 035	28 581
Förvaltning	35 692	35 247
Summa	134 841	359 670

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-01-07	4,50 %	10 500 000	12 000 000
Nordea	2024-01-18	4,58 %	7 259 600	7 333 800
Nordea	2024-03-18	4,19 %	8 200 000	8 200 000
Nordea	2024-03-20	1,95 %	7 720 000	8 680 000
Nordea	2024-09-18	0,70 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2025-11-19	0,75 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2026-09-16	4,18 %	7 300 000	7 300 000
Summa			52 979 600	55 513 800
Varav kortfristig del			37 179 600	28 493 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 979 600 kr.

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.

12

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 999	4 826
El	90 024	157 941
Uppvärmning	227 447	211 903
Utgiftsräntor	309 175	201 585
Löner	0	95 068
Sophämtning	2 242	0
Sociala avgifter	0	28 169
Förutbetalda avgifter/hyror	786 733	690 453
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 696
Summa	1 459 620	1 417 641

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 844 000	64 844 000

Underskrifter


SOLNA, 2024-04-10
Ort och datum



Andreas Wieser
Ordförande



Mikael Kullberg
Vice Ordförande



Lena Öhman
Sekreterare



Charlotte Arvidsson
Kassör



Susanne Brunner
HSB Ledamot



Lukas Bergliden
Ledamot

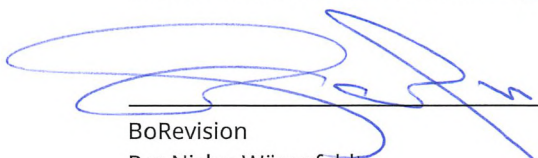


Antonio Cerrato
Ledamot

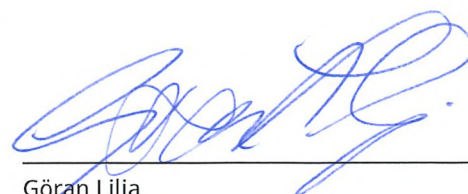


Tobias Fink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



BoRevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Göran Lilja
Internrevisor

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

34

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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.

Solna den 18 / 4 - 2024

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lilja
Av föreningen vald revisor