

Brf Rävén i Solna

715200-2429
Årsredovisning 2024

Simpleko



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Råven i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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
Angelica Öhagen	Sekreterare
Susanne Brunner	HSB-Ledamot
Charlotte Arvidsson	Kassör
Agneta Eronn	Styrelseledamot
José Antonio Cerrato Sancho	Styrelseledamot
Lukas Bergliden	Styrelseledamot
Tobias Fink	Styrelseledamot
Mattias Backlund	Suppleant
Rosa Sanchez Martinez	Suppleant

Valberedning

Marcus Grimfors
Jeanne-Marie
Pizarro
Hélène Bernhardt
Åsa Moberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Söderdahl	Extern revisor	BoRevision
Göran Lilja	Internrevisor	
Erik Elvers	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. Extra föreningsstämma hölls 2024-06-27. Stämman behandlade nya balkonger enligt styrelsens förslag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Styrelsen har hållit ett informationsmöte för föreningens medlemmar i februari.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Byggnation av bastu och iordningsställande av hygienutrymme
- 2017-2019** ● Stam- och badrumsrenovering
- 2020** ● Renovering och grovstädning av trapphusen inkl golvpolerling samt byte till LED lampor med rörelsedetektor. Arbete på gårdarna och även byte av armatur
- 2021-2022** ● Införande av gemensam el och individuell mätning och debitering av elen (IMD)

Planerade underhåll

- 2025** ● Breddning av parkeringsplatser och installation av laddstolpar
- 2025-2027** ● Balkonger, fönster och fasad

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Hisskötsel	Hissen el mek verkstad AB
Kabeltv	Tele2
Städning	Smart Förvaltning Sverige Ab
Trädgårdsskötsel och Snöröjning	Campus AB
Tvättstugor	Söderkyl AB

Ekonomisk förvaltare Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter och P-platser med 7,5% från januari månad. Totalt amorterades 1,6 MEK på föreningens lån.

Föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Genom att övergå till K3 kan en bostadsrättsförening dra nytta av dessa fördelar och därigenom skapa en starkare och mer hållbar ekonomisk ställning. Bland annat kan avskrivningskostnaderna spridas ut över flera år för att undvika mycket höga kostnader enskilda år.

Under året har arbetet med projekten balkonger, fönster och fasad samt breddning av parkeringsplatser, laddstolpar och cykelhus fortsatt. Bygglovsansökningarna för dessa projekt har blivit godkända av Solna stad. Ett samarbete med Fastighetsägarna har påbörjats med syftet att komplettera tidigare undersökningar av våra fönster och fasaders underhållsbehov. Detta samarbete kommer fortgå under år 2025.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, och kommer slutföras under år 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 stycken. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse

Enligt styrelsens beslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift tas ut med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 782 465	9 079 494	8 796 674	8 136 586
Resultat efter fin. poster	1 960 103	1 678 867	2 958 010	2 368 582
Soliditet (%)	44	42	40	36
Yttre fond	10 362 709	9 261 724	7 580 279	6 280 279
Taxeringsvärde	258 045 000	258 045 000	258 045 000	233 657 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	720	700	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	90,4	90,9	89,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 440	4 581	4 800	5 211
Sparande per kvm totalyta, kr	227	205	304	264
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	203	191	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,00	1,20	0,81
Räntekänslighet (%)	5,70	6,30	6,86	8,14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Vid beräkning av nyckeltalet 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 548 300	-	-	1 548 300
Upplåtelseavgifter	751 000	-	-	751 000
Fond, yttre underhåll	9 261 724	-	1 100 985	10 362 709
Uppskrivningsfond	73 338 635	-	-	73 338 635
Balanserat resultat	-46 779 987	1 678 867	-1 100 985	-46 202 105
Årets resultat	1 678 867	-1 678 867	1 960 103	1 960 103
Eget kapital	39 798 539	0	1 960 103	41 758 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-46 202 105
Årets resultat	1 960 103
Totalt	-44 242 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-156 150
Balanseras i ny räkning	-44 385 852
	-44 242 002

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 782 465	9 079 494
Övriga rörelseintäkter	3	14 700	132 180
Summa rörelseintäkter		9 797 165	9 211 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 852 646	-4 715 176
Övriga externa kostnader	9	-331 889	-366 772
Personalkostnader	10	-298 578	-225 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 208	-612 060
Summa rörelsekostnader		-6 095 321	-5 919 708
RÖRELSERESULTAT		3 701 844	3 291 966
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 484	12 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 756 225	-1 625 763
Summa finansiella poster		-1 741 741	-1 613 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 960 103	1 678 867
ÅRETS RESULTAT		1 960 103	1 678 867

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	92 273 852	92 579 300
Maskiner och inventarier		0	306 760
Pågående projekt	13	555 635	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 829 486	92 886 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 829 986	92 886 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 358	34 111
Övriga fordringar	15	206 651	201 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	396 233	134 841
Summa kortfristiga fordringar		641 242	370 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 903 713	1 638 471
Summa kassa och bank		1 903 713	1 638 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 544 955	2 009 074
SUMMA TILLGÅNGAR		95 374 941	94 895 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Fond för yttre underhåll		10 362 709	9 261 724
Summa bundet eget kapital		86 000 644	84 899 659
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-46 202 105	-46 779 987
Årets resultat		1 960 103	1 678 867
Summa ansamlad förlust		-44 242 002	-45 101 120
SUMMA EGET KAPITAL		41 758 641	39 798 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 700 000	15 800 000
Övriga långfristiga skulder		0	7 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	15 807 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 650 000	37 179 600
Leverantörsskulder		565 376	310 577
Övriga kortfristiga skulder		250 725	340 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 450 198	1 459 620
Summa kortfristiga skulder		38 916 300	39 290 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 374 941	94 895 634

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 701 844	3 291 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	612 208	612 060
	4 314 052	3 904 026
Erhållen ränta	14 484	12 663
Erlagd ränta	-1 835 632	-1 518 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 492 904	2 398 517
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-270 639	213 313
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	235 211	-161 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 457 476	2 449 958
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-555 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-555 635	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-4 660
Amortering av lån	-1 629 600	-2 534 200
Depositioner	-7 000	7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 636 600	-2 531 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	265 241	-81 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 638 471	1 720 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 903 713	1 638 471

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Råven i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som föreningen tillämpar K3-regelverket.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader 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	120 år - 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 223 844	6 713 451
Hysesintäkter, lokaler	376 222	403 510
Hysesintäkter, p-platser	312 696	290 173
Övriga intäkter	63 330	59 158
Elstöd utbetalt till bostäder och lokaler	438	-89 509
IMD-el	343 507	373 315
Värmeavgift	1 462 428	1 329 396
Summa	9 782 465	9 079 494

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	14 700	4 439
Elstöd	0	127 741
Summa	14 700	132 180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	10 943	2 254
Städning	181 177	168 384
Besiktning och service	207 827	114 183
Trädgårdsarbete	196 469	219 959
Snöskottning	137 918	175 551
Summa	734 333	680 332

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	494 793	517 314
Summa	494 793	517 314

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerade underhåll	156 150	199 015
Summa	156 150	199 015

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	660 019	726 620
Uppvärmning	1 614 300	1 556 325
Vatten	280 436	178 456
Sophämtning	242 158	212 154
Summa	2 796 913	2 673 555

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	253 396	221 865
Kabel-TV	87 552	97 936
Bredband	113 459	114 030
Fastighetsskatt	216 050	211 130
Summa	670 457	644 961

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15 623	54 349
Övriga förvaltningskostnader	147 052	148 678
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	26 039	27 623
Revisionsarvoden internrevisor	6 248	7 405
Ekonomisk förvaltning	134 177	128 717
Summa	331 889	366 772

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	220 926	167 375
Arvode valberedning	10 668	8 000
Sociala avgifter	66 984	50 125
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	298 578	225 700

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 756 225	1 625 763
Summa	1 756 225	1 625 763

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 665 323	32 665 323
Uppskrivning mark	73 338 635	73 338 635
Utrangering	-2 268 151	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 735 807	106 003 958
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 117 898	-12 505 838
Årets avskrivning	-612 208	-612 060
Utrangering	2 268 151	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 461 955	-13 117 898
Utgående restvärde enligt plan	92 273 852	92 579 300
<i>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, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar (77 177 kr), Balkong, fönster och fasad (478 458 kr)	555 635	0
Summa	555 635	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	197 159	192 804
Skattefordringar	3 807	8 727
Övriga fordringar	5 685	120
Summa	206 651	201 651

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 615	31 260
Städning	15 682	14 015
Försäkringspremier	252 789	607
Kabel-TV	18 552	25 232
Bredband	28 064	28 035
Förvaltning	34 531	35 692
Summa	396 233	134 841

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-03-18	4,11 %	7 150 000	8 200 000
Nordea	2025-09-18	3,22 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2025-11-19	0,75 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2025-01-20	3,47 %	17 500 000	17 759 600
Nordea	2026-03-18	3,88 %	7 400 000	7 720 000
Nordea	2026-09-16	4,18 %	7 300 000	7 300 000
Summa			51 350 000	52 979 600
Varav kortfristig del			36 650 000	37 179 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 350 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 125	16 999
El	85 062	90 024
Uppvärmning	211 292	227 447
Utgiftsräntor	229 768	309 175
Sophämtning	978	2 242
Förutbetalda avgifter/hyror	832 973	786 733
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Summa	1 450 198	1 459 620

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 844 000	64 844 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för 2025 kommer att höjas enligt prognos. Föreningen kommer också behöva höja bränsletillägget på grund av Norrenergis ökning (ca +72 kr per lägenhet).

Ekonomisk Prognos 2025-2029 Brf Råven

År	2025	2026	2027	2028	2029
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Höjd Avgift	7,0%	6,5%	6,5%	6,0%	
Normalavi 98 kvm inkl. bränsletillägg exkl. el	6 563 kr	6 918 kr	7 296 kr	7 667 kr	

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Agneta Eronn
Styrelseledamot

Andreas Wieser
Ordförande

Angelica Öhagen
Sekreterare

Charlotte Arvidsson
Kassör

José Antonio Cerrato Sancho
Styrelseledamot

Lukas Bergliden
Styrelseledamot

Mikael Kullberg
Vice Ordförande

Susanne Brunner
HSB-Ledamot

Tobias Fink
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göran Lilja
Internrevisor

BoRevision
Lizette Söderdahl
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 17:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2025 09:39

DOCUMENT ID:

Hk0ovT4yll

ENVELOPE ID:

HJl6owaNyeg-Hk0ovT4yll

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Råven i Solna, 715200-2429 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE BRUNNER s.m.brunner@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:42 22.04.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.67.28
2. JOSEF NIKOLAUS ANDREAS WIESE R andreas@wieser.se	Signed Authenticated	22.04.2025 22:11 22.04.2025 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.229
3. AGNETA ERONN agneta.eronn@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:32 23.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.223
4. Charlotte Arvidsson charlotte.arvidsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 15:19 23.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.155
5. LUKAS KURT ARVID BERGLIDEN lukas@bergliden.se	Signed Authenticated	23.04.2025 22:38 23.04.2025 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.186
6. MIKAEL KULLBERG mikael.kullberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:07 24.04.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.206
7. TOBIAS FINK tobias@fink.se	Signed Authenticated	24.04.2025 18:50 23.04.2025 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.34.182
8. JOSÉ ANTONIO CERRATO SANCHO antoniocerrato@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 22:17 23.04.2025 23:24	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.165
9. ANGELICA ÖHAGEN angelica.ohagen@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:50 22.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.239

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 18:05 25.04.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147
11. CLAS GÖRAN LILJA g.lilja.solna@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2025 17:09 25.04.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.254

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en 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. Risker 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.

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 Räven i Solna för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lilja
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 18:05

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 22.04.2025 09:39

DOCUMENT ID:

B1-RoD64yle

ENVELOPE ID:

rk6sPpN1gg-B1-RoD64yle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Råven i Solna.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS GÖRAN LILJA g.lilja.solna@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 16:02 25.04.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.153.254
2. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 18:05 25.04.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed