

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bävorn i Stockholm

Org.nr: 702000-3161

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kvarteret Rävén 18 Nybrogatan 66-72 och Kvarteret Bävren 22 Nybrogatan 81-87 på Östermalm, Hedvig Eleonoras församling i Stockholms kommun. Fastigheterna omfattar gathus och gårdshus och är byggt på Tyskbagarberget vilket gör att antal våningsplan skiljer sig åt mellan gatuhus och gårdshus.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	231	11 246
Lokaler	11	825

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring i AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit förändrats med 50 %.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Båda fastigheterna	Uppföljning och åtgärder OVK.

Övriga väsentliga händelser

Under året har OVK genomförts för lägenheter/lokaler i föreningens fastigheter och åtgärder i anledning därav planeras att genomföras under 2022. Årsavgifterna höjdes 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Stämman genomfördes genom poströstning enligt tillfällig lag i anledning av pandemin. 62 medlemmar avgav röster

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Lunderquist	Ordförande
Martin Lundquist	Ledamot
Clea Hovstadius	Ledamot
Mette Hoffman Ross	Ledamot
Maja Svensson	Ledamot
Philippa Key Anstenius	Ledamot
Bo Fristedt	HSB-ledamot
Sanja Tegeltija	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-06-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Martin Lundquist	Ordförande
Clea Hovstadius	Ledamot
Mette Hoffman Ross	Ledamot
Maja Svensson	Ledamot
Philippa Key Anstenius	Ledamot (avflyttad)
Bo Fristedt	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Lunderquist (tom 2021-06-16), Mette Hoffman Ross, Philippa Key Astenius (from 2021-06-16), Martin Lundquist (from 2021-06-16), Maja Svensson (from 2021-06-16). Teckning sker två i föreningen.

Revisorer

Peter Persson	Föreningsvald ordinarie
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Adam Rosander och Peter Hoffman..

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-19.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 322 (317) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 23 (38) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	106	13	58	-5	-148
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0%	0%	0%	0%	0%
Energikostnad, kr/kvm	208	188	193	206	183
Driftskostnad, kr/kvm*	564	552	451	461	422
Årsavgifter, kr/kvm	458	362	350	350	263
Totala intäkter, kr/kvm*	670	565	553	509	383

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	8 077	6 810	6 672	6 140	4 587
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 064	-2 121	-1 378	-2 066	-4 101
Soliditet %	96%	96%	97%	96%	97%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 077 010
Rörelsekostnader	-	9 149 845
Finansiella poster	-	-9 314
Årets resultat		-1 063 521
Planerat underhåll	+	511 439
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 830 992
Årets sparande		1 278 910
Årets sparande per kvm total yta		106

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	522 300	79 907 500	3 689 263	-17 065 220	-2 121 123
Reservering till fond 2021			256 000	-256 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-511 438	511 438	
Balanserad i ny räkning				-2 121 123	2 121 123
Årets resultat					-1 063 521
Belopp vid årets slut	522 300	79 907 500	3 433 825	-18 930 904	-1 063 521

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-19 186 342
Årets resultat	-1 063 521
Reservering till underhållsfond	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond	511 438
Summa till stämmans förfogande	-19 994 425

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-19 994 425
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 077 010	6 810 034
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 358 663	-5 836 073
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 849	-532 532
Planerat underhåll		-511 439	-450 747
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-325 902	-291 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 992	-1 830 992
Summa rörelsekostnader		-9 149 845	-8 942 338
Rörelseresultat		-1 072 834	-2 132 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 576	12 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-262	-950
Summa finansiella poster		9 314	11 182
Årets resultat		-1 063 521	-2 121 123

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	61 206 840	63 037 832
		<u>61 206 840</u>	<u>63 037 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 207 340</u>	<u>63 038 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 753	8 783
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 733 323	2 081 322
Placeringskonto HSB Stockholm		932	500 819
Övriga fordringar	Not 9	887	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	502 908	476 559
		<u>4 246 802</u>	<u>3 068 371</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 246 802</u>	<u>4 568 371</u>
Summa tillgångar		<u>66 454 143</u>	<u>67 606 704</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	522 300	522 300
Upplåtelseavgifter	79 907 500	79 907 500
Yttre underhållsfond	3 433 825	3 689 263
	<u>83 863 625</u>	<u>84 119 063</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 930 904	-17 065 220
Årets resultat	-1 063 521	-2 121 123
	<u>-19 994 425</u>	<u>-19 186 342</u>
Summa eget kapital	<u>63 869 200</u>	<u>64 932 721</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	289 567	316 853
Skatteskulder	40 148	82 813
Fond för inre underhåll	179 432	182 035
Övriga skulder	Not 12 882 485	831 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 193 311	1 260 427
	<u>2 584 942</u>	<u>2 673 982</u>
Summa skulder	2 584 942	2 673 982
Summa eget kapital och skulder	<u>66 454 143</u>	<u>67 606 704</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 063 521	-2 121 123
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 830 992	1 830 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	767 471	-290 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 317	-193 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-89 040	325 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	652 114	-158 169
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 883 072
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 883 072
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	652 114	-2 041 241
Likvida medel vid årets början	4 082 141	6 123 382
Likvida medel vid årets slut	4 734 255	4 082 141

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 145 466	4 071 220
Individuell mätning vatten	984	972
Hyror	2 591 832	2 433 571
Övriga intäkter	435 142	466 328
Bruttoomsättning	<u>8 173 424</u>	<u>6 972 091</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-96 375	-161 976
Hyresförluster	-39	-81
	8 077 010	6 810 034
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	624 401	396 188
Reparationer	1 351 180	1 229 780
El	325 324	211 076
Uppvärmning	1 875 988	1 723 886
Vatten	312 333	329 730
Sophämtning	162 454	245 219
Fastighetsförsäkring	180 628	154 316
Kabel-TV och bredband	349 065	311 704
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	566 934	579 337
Förvaltningsarvoden	533 422	591 260
Övriga driftkostnader	76 933	63 577
	6 358 663	5 836 073
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 830	9 899
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 985	43 166
Administrationskostnader	32 587	166 540
Extern revision	18 568	18 061
Konsultkostnader	9 000	263 986
Medlemsavgifter	30 880	30 880
	122 849	532 532
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	242 985	189 200
Revisionsarvode	5 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	37 310
Sociala avgifter	77 917	65 485
	325 902	291 995
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 030	1 586
Ränteintäkter HSB placeringskonto	113	502
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 236	8 060
Övriga ränteintäkter	1 197	1 984
	9 576	12 132
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	262	950
	262	950

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	92 155 368	90 272 296
Anskaffningsvärde mark	290 880	290 880
Årets investeringar	0	1 883 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 446 248	92 446 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 408 416	-27 577 424
Årets avskrivningar	-1 830 992	-1 830 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 239 408	-29 408 416
Utgående bokfört värde	61 206 840	63 037 832
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	309 000 000	309 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 400 000	15 400 000
Summa taxeringsvärde	489 000 000	489 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	887	888
	887	888
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	500 316	473 953
Upplupna intäkter	2 592	2 606
	502 908	476 559
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 500 000
Not 12 Övriga skulder		
Depositioner	469 740	469 740
Momsskuld	412 745	362 114
	882 485	831 854
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	765 176	555 303
Övriga upplupna kostnader	428 135	705 124
	1 193 311	1 260 427

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bo Fristedt

.....
Clea Hovstadius

.....
Maja Svensson

.....
Martin Lundquist

.....
Mette Hoffman Ross

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Peter Persson

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bävem i Stockholm, org.nr. 702000-3161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bävem i Stockholm för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

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 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Bävem i Stockholm för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31 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 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.

Stockholm den / 2022

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peter Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN IVAR GEO LUNDQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-21 kl. 11:43:42



BO FRISTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 15:02:53



METTE ROSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 12:17:18



MAJA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 18:35:50



CLEA HOVSTADIUS GRANDJEAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 12:29:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-26 kl. 11:22:07



PETER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 10:09:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-26 kl. 11:21:55



PETER PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 09:48:44

