







Årsredovisning 2025

HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bråviken 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-07-01	1944 (värdeår 1983)
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	förråd	18
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 157
Totalt 48 objekt		**2 175**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 20 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Aasa	Ordförande	2009-04-26
Katrin Brandshaug Rundén	Ledamot	2024-05-29
Mathias Sven Martin Wihk	Ledamot	2025-05-21
Andreas Wakäng	Ledamot	2018-05-18
Hanna Borglid	Ledamot	2025-05-21
Sandra Pousette Liljefors	Ledamot	2018-05-18
Ida Aldrin	Ledamot	2023-06-27
Ove Branér	Suppleant	2005-06-10
Ylva Långbergs	Suppleant	2020-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Aasa, Andreas Wakäng, Sandra Pousette Liljefors, Ida Aldrin, Ove Branér, Ylva Långbergs.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mathias Sven Martin Wihk, Fredrik Aasa, Andreas Wakäng och Sandra Pousette Liljefors.

Revisorer har varit: Ulrika Hjelmqvist med Kristina Johnsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anneli Orvnäs (sammankallande) och Kristina Tunander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Ekonomi
Vid halvårsskiftet 2025 lades ett lån på ca 2,7 miljoner om på 2 år och räntan sänktes då från 4,25% till 2,67%.
Under hösten togs två nya lån på vardera 2 miljoner för att finansiera balkongrenoveringen som kostade 4 027 500 kr.
Det ena lånet löper på 1 år till 2,50% ränta och det andra löper på 3 år till 2,91% ränta.

Årsavgiften höjs med 5% från 2025-01-01 samt 4,6% fr o m 2026-01-01.

Föreningens förvaltning och skötsel
Styrelsen har hanterat den löpande skötseln och Sanna Hägglund på HSB Stockholm har fungerat som föreningens rådgivningsförvaltare.

Vid gemensamma städdagar vår och höst har föreningens medlemmar utfört markskötsel, städning av källarutrymmen

mm. Skötsel av trädgård och gräsklippning har skett genom ideella insatser av medlemmarna. Snöskottningen har utförts av Fastighetsägarna.

Underhåll
Årets underhållsåtgärder var:

- Total renovering av alla balkongerna
- Ny stor tvättmaskin i tvättstugan
- Reparation av takskada

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Totalrenovering av tvättstugan (2003)
- Byte av undercentral (2004)
- Dränering av grunden (2011)
- Tilläggsisolering av vindarna (2014)
- Våtutrymmet i bastun (2014)
- Installation kodlåssystem (2015)
- Byte uppstigningsluckor på taket och installation av taksäkerhetsdetaljer (2016)
- Renovering av fönster på framsidan och gaveln (2018)
- Målning av trapphus (2020)
- Renovering basturelaxen (2023)
- Byte stora tvättmaskinen (2025)
- Totalrenovering/omgjutning av balkongerna (2025)

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Omläggning tak (inom 2 år)
- Fasadrenovering (inom 10 år)

Dessa planeras att finansieras med en blandning av nya lån och egna medel.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	262	94	220	257	257
Skuldsättning, kr/kvm	3 911	2 158	2 227	2 331	2 451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 944	2 158	2 227	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	227	222	194	169	172
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 012	871	795	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 059	969	880	870
Nettoomsättning, tkr	2 364	2 260	2 070	1 901	1 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	-288	-170	185	193	222
Soliditet, %	33	49	50	48	46

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (före förändring av rörelsekapitalet) är positivt med 192 482 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 262 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 4,6% fr o m 20260101.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	2 648 082	0	0	2 648 082
Underhållsfond, kr	532 501	0	-176 688	355 813
S:a bundet eget kapital, kr	**3 180 583**	**0**	**-176 688**	**3 003 895**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 991 471	-169 868	176 688	1 998 290
Årets resultat, kr	-169 868	169 868	-287 855	-287 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 821 603**	**0**	**-111 167**	**1 710 435**
S:a eget kapital, kr	**5 002 186**	**0**	**-287 855**	**4 714 330**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 276 688 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 821 602
Årets resultat, kr	-287 855
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 710 435**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 710 435**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 364 325	2 260 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 351
Summa Rörelseintäkter		**2 364 325**	**2 283 404**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 893 745	-1 858 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 182	-161 107
Personalkostnader	Not 6	-44 391	-46 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-236 206	-237 601
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-227 211	0
Summa Rörelsekostnader		**-2 476 735**	**-2 303 890**
Rörelseresultat		**-112 410**	**-20 486**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 001	15 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 446	-164 760
Summa Finansiella poster		**-175 444**	**-149 383**
Resultat efter finansiella poster		**-287 855**	**-169 868**
Resultat före skatt		**-287 855**	**-169 868**
Årets resultat		**-287 855**	**-169 868**

Dokument-ID 09222115557576008695 Signerat FA, MSMW, AW, KBR, IA, HB, SPL, UH, OO

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 659 034	8 084 899
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 676	11 729
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 660 710**	**8 096 627**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**11 661 210**	**8 097 127**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 610 331	1 926 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	182 036	164 001
Summa Kortfristiga fordringar		**2 792 367**	**2 090 276**
Summa Omsättningstillgångar		**2 792 367**	**2 090 276**
Summa Tillgångar		**14 453 577**	**10 187 403**

Dokument-ID 09222115557576008695 Signerat FA, MSMW, AW, KBR, IA, HB, SPL, UH, OO

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 648 082	2 648 082
Fond för yttre underhåll		355 813	532 501
Summa Bundet eget kapital		**3 003 895**	**3 180 583**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 998 290	1 991 471
Årets resultat		-287 855	-169 868
Summa Fritt eget kapital		**1 710 436**	**1 821 602**
Summa Eget kapital		**4 714 331**	**5 002 185**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 659 790	1 828 582
Summa Långfristiga skulder		**4 659 790**	**1 828 582**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 847 362	2 826 630
Leverantörsskulder		70 960	186 369
Skatteskulder		9 906	4 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	51 344	58 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 099 885	280 922
Summa Kortfristiga skulder		**5 079 457**	**3 356 636**
Summa Skulder		**9 739 247**	**5 185 218**
Summa Eget kapital och skulder		**14 453 577**	**10 187 403**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-112 410	-20 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 206	237 601
Utrangering	227 211	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**463 417**	**237 601**
Erhållen ränta	7 001	16 910
Erlagd ränta	-165 526	-164 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**192 482**	**69 307**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-39 969	-25 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	685 169	64 272
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**645 200**	**38 662**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**837 682**	**107 969**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 027 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 027 500**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 851 940	-148 616
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 851 940**	**-148 616**
Årets kassaflöde	**662 122**	**-40 647**
Likvida medel vid årets början	**1 897 341**	**1 937 988**
Likvida medel vid årets slut	**2 559 463**	**1 897 341**

Dokument-ID 09222115557576008695 Signerat FA, MSMW, AW, KBR, IA, HB, SPL, UH, OO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 118 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 171 232	2 067 888
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	154 560	115 920
	Hyror informationsöverföring	0	38 640
	Hyror övrigt	20 500	22 524
	Övriga primära intäkter	18 033	15 081
	Summa Bruttoomsättning	**2 364 325**	**2 260 053**
	Summa Nettoomsättning	**2 364 325**	**2 260 053**

I årsavgiften ingår värme, vatten. Årsavgiften för kabel-TV och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	23 351
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**23 351**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-193 408	-171 467
	Snö och halk-bekämpning	-53 621	-95 772
	Reparationer	-174 437	-382 637
	Planerat underhåll	-276 688	-134 286
	Försäkringsskador	-118 367	-69 052
	El	-82 963	-73 132
	Uppvärmning	-294 983	-302 581
	Vatten	-115 845	-103 636
	Sophämtning	-54 700	-48 836
	Fastighetsförsäkring	-26 202	-41 113
	Kabel-TV och bredband	-155 367	-155 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 614	-75 230
	Tomträttsavgäld	-266 550	-205 500
	Övriga driftkostnader	0	-291
	Summa Driftskostnader	**-1 893 745**	**-1 858 888**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 066	-47 912
	Administrationskostnader	-16 360	-10 345
	Extern revision	-11 331	-12 000
	Medlemsavgifter	-21 420	-21 420
	Föreningsverksamhet	0	-7 894
	Övriga förvaltningskostnader	-7 006	-61 536
	Summa Övriga externa kostnader	**-75 182**	**-161 107**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-32 500	-32 503
	Sociala avgifter	-11 891	-10 790
	Summa Personalkostnader	**-44 391**	**-46 293**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-227 211	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-227 211**	**0**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	872	715
	Ränteintäkter placeringar	5 688	14 460
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	441	202
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 001**	**15 377**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-182 260	-164 760
	Övriga räntekostnader	-186	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-182 446**	**-164 760**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 530 054	14 530 054
	Årets investeringar	4 027 500	0
	Årets utrangering	-454 620	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**18 102 934**	**14 530 054**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 445 155	-6 217 607
	Årets avskrivningar	-226 153	-227 548
	Återföring av avskrivningar	227 408	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 443 900**	**-6 445 155**
	Utgående redovisat värde	**11 659 034**	**8 084 899**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	112 000	5 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	19 000	20 000
Summa	**72 131 000**	**72 025 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 893 000	10 893 000
Varav i eget förvar	0	-3 219 000
Ställda säkerheter	**10 893 000**	**7 674 000**

Dokument-ID 09222115557576008695 Signerat FA, MSMW, AW, KBR, IA, HB, SPL, UH, OO

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	112 286	112 286
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**112 286**	**112 286**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-100 558	-90 505
	Årets avskrivningar	-10 053	-10 053
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-110 611**	**-100 558**
	Utgående redovisat värde	**1 676**	**11 729**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 559 463	1 897 341
	Övriga fordringar	50 868	28 934
	Summa Övriga fordringar	**2 610 331**	**1 926 275**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 036	164 001
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**182 036**	**164 001**

Dokument-ID 09222115557576008695 Signerat FA, MSMW, AW, KBR, IA, HB, SPL, UH, OO

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	843 900	35 916
Stadshypotek AB	2,67%	2027-06-01	2 753 210	73 420
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-30	2 000 000	20 000
Stadshypotek AB	2,91%	2028-10-30	2 000 000	20 000
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	910 042	38 724
			8 507 152	**188 060**

Långfristig del	4 659 790
Nästa års amortering av långfristig skuld	93 420
Lån som ska konverteras inom ett år	3 753 942
Kortfristig del	3 847 362
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	188 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	752 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	843 900	35 916
Stadshypotek AB	2,67%	2027-06-01	2 753 210	73 420
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-30	2 000 000	20 000
Stadshypotek AB	2,91%	2028-10-30	2 000 000	20 000
Stadshypotek AB	3,81%	2026-06-01	910 042	38 724
			8 507 152	**188 060**

Nästa års amortering av långfristig skuld	93 420
Lån som ska konverteras inom ett år	3 753 942
Kortfristig del	3 847 362

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	10 647	0
Övriga kortfristiga skulder	40 697	58 193
Summa Övriga skulder	**51 344**	**58 193**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 334	184 182
	Upplupna räntekostnader	32 187	15 267
	Övriga upplupna kostnader	871 364	81 473
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 099 885**	**280 922**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026- 04-21.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr 716416-7764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557576730285 Signerat UH, OO

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 Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Hjelmqvist
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576730285 Signerat UH, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576008695***

Fredrik Aasa
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:21:55

Mathias Sven Ma Wihk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 22:19:52

Andreas Wakäng
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:30:18

Katrin Brandshaug Rundén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:51:59

Ida Aldrin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:15:37

Hanna Borglid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:34:42

Sandra Pousette Liljefors
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 23:11:37

Ulrika Hjelmqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:57:06

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:38:13

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bråviken nr 138 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576730285***

Ulrika Hjelmqvist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:59:18

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 11:37:23