



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Brotorp



HSB - där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisningsoch värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skattekulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:S BRF BROTORP I BORÅS med säte i Borås org.nr. 764500-2697 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldhornet 2		1968
Guldhornet 4		1968

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 361
56	garageplatser	996
34	Förråd	222
139	P-platser varav 26 st laddstolpar, 52 st motorvärmare och 17 allmänna	0
Totalt 380 objekt		12 579

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 20 st 2 rok, 82 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borås Guldhornet GA:5	G:A	864500-9930	74 / 229	Vatten, Avlopp, Dagvatten, Väg, Skylt & belysning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roland Andersson	Ordförande	2019-04-28
Yvonne Grön	Ledamot	2019-12-01
Karin Larsson	Ledamot	2020-06-01
Lars Appelqvist	Ledamot	2018-05-06
Monica Pedersen	Ledamot	2017-05-21
Gisela Eskilsson	Ledamot	2025-06-25
Kalle Sandell Hafenscher	Ledamot	2024-06-05
Carmen Deleau Berg	Ledamot	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Andersson, Lars Appelqvist, Karin Larsson och Kalle Sandell Hafenscher.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Andersson, Lars Appelqvist, Monica Pedersen och Carmen Deleau Berg.

Revisorer har varit: Festim Hassani och Ulf Hurtig valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nils Järnhult (sammanställande), samt Oliver Thorell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,2% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens fastigheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Dörrar
2018	Bastu, belysning, lekplats och cykelgarage
2019	Lekplats
2020	Garage, p-platser och Laddstolpar
2021	Solceller och värmesystem, byte av radiatorventiler
2022	Fasad och Belysning
2023	Elbilsladdare
2024	OVK besiktning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av takbeläggning 172-176

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Aktiviteter

Föreningen har under året haft följande aktiviteter.

Två arbetsdagar, vår och höst.

Tisdagsfika med våfflor till äldre och hemmavarande.

På tisdagar under den varma årstiden har föreningen anordnat boulespel och under en dag i veckan motionspromenader.

Gemensamma TV-visningar av fotboll

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	208	210	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 795	1 939	1 983	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 987	2 147	2 195	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	291	261	236	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	771	724	660	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	80	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	814	776	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 414	10 253	9 769	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-212	297	445	0	0
Soliditet, %	34	32	32	0	0

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften .

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader som i stor del består av en vattenläcka.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 442 059 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning på 3,2%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	612 199	0	0	612 199
Underhållsfond, kr	6 104 582	0	154 147	6 258 729
S:a bundet eget kapital, kr	6 716 781	0	154 147	6 870 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 724 627	296 907	-154 147	5 867 387
Årets resultat, kr	296 907	-296 907	-211 812	-211 812
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 021 534	0	-365 959	5 655 575
S:a eget kapital, kr	12 738 315	0	-211 812	12 526 503

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 914 000 kr samt ianspråktagande skett med 759 853 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	6 021 534
Årets resultat, kr	-211 812
Reservation till underhållsfond, kr	-914 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	759 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 655 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 655 575

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	10 414 284	10 252 617
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 414 284	10 252 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 582 890	-6 109 540
Underhåll enligt plan		-759 853	-746 347
Övriga externa kostnader	Not 4	-460 054	-436 142
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-463 121	-434 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 579 909	-1 579 924
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 845 826	-9 306 940
RÖRELSERESULTAT		568 459	945 678
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 638	53 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 909	-702 430
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-780 271	-648 770
ÅRETS RESULTAT		-211 812	296 907

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 332 807	34 912 716
Summa materiella anläggningstillgångar		33 332 807	34 912 716
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 333 307	34 913 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		-1 339	13 742
Kundfordringar		20 000	0
Avräkningskonto HSB		1 419 925	1 545 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	18 408	41 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		653 193	716 011
Summa kortfristiga fordringar		2 110 187	2 317 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 750 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 750 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	14 238	15 508
Summa kassa och bank		14 238	15 508
Summa omsättningstillgångar		3 874 425	4 332 594
SUMMA TILLGÅNGAR		37 207 732	39 245 810

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	612 199	612 199
Fond för yttre underhåll	6 258 729	6 104 582
Summa bundet eget kapital	6 870 928	6 716 781
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 867 387	5 724 627
Årets resultat	-211 812	296 907
Summa fritt eget kapital	5 655 575	6 021 534
Summa eget kapital	12 526 504	12 738 316
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 739 000	14 743 000
Summa långfristiga skulder	6 739 000	14 743 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 15 854 000	9 669 000
Leverantörsskulder	1 123 959	730 913
Aktuell skatteskuld	Not 13 18 390	23 665
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 32 135	56 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 913 745	1 284 356
Summa kortfristiga skulder	17 942 228	11 764 494
Summa skulder	24 681 228	26 507 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 207 732	39 245 810

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	568 459	945 678
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 579 909	1 579 924
Övriga poster	0	0
	<u>2 148 368</u>	<u>2 525 602</u>
Erhållen ränta	28 694	53 660
Erlagd ränta	-779 063	-702 430
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 397 998</u>	<u>1 876 831</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	89 172	21 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 604 888	93 066
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	9 092 059	1 991 523
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	63 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	63 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 469 000	-554 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-9 469 000	-554 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-376 941	1 501 273
Likvida medel vid årets början	3 561 105	2 063 051
Likvida medel vid årets slut	<u>3 184 163</u>	<u>3 564 325</u>
	-376 941	1 501 273

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	6 884 649 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 475 492	8 228 388
Årsavgiftsrabatt	-520	0
Årsavgift el	289 866	0
Hysesintäkt lokaler	27 241	-2 302
Hysesintäkt garage och bilplatser	742 342	783 900
Hysesintäkt övrigt	51 955	48 033
Hysesrabatter	-1 352	-1 560
Konsumtionsavgift el	647 872	970 146
Övriga intäkter i verksamheten	15 863	65 083
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 275	24 449
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 413	33 194
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	125 238	103 286
	10 414 284	10 252 617

I Årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-337 063	-323 553
El	-970 836	-1 044 600
Uppvärmning	-1 752 715	-1 657 480
Vatten	-940 113	-583 663
Renhållning	-313 935	-320 366
Bevakningskostnader	-105 668	-111 870
TV, bredband, iptelefoni	-569 002	-472 353
Förvaltningskostnader	-873 884	-853 831
Försäkringar	-239 902	-202 449
Fastighets-skatt	-260 324	-246 130
Övriga driftskostnader	-219 448	-293 246
	-6 582 890	-6 109 540

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 025	-19 100
Övriga förvaltningskostnader	-250 604	-198 786
Förbrukningsinventarier	-66 710	-84 242
Medlemsavgifter HSB	-66 721	-50 800
Arrende, hyra, leasing	-48 372	-83 214
Kundförluster m m	-10 622	0
	-460 054	-436 142

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-170 000	-170 000
Löner för anställda	-165 100	-113 790
Övriga arvoden	-56 900	-68 400
Övriga personalkostnader	-604	-53
Revisionsarvode	0	-18 000
Sociala avgifter	-70 517	-64 744
	-463 121	-434 987

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 282 731	-1 282 731
Markanläggningar	-297 178	-297 193
	-1 579 909	-1 579 924

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 872 575	59 936 325			
Årets investering byggnader	0	-63 750			
Ingående anskaffningsvärde mark	643 618	643 618			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 979 561	3 979 561			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 495 754	64 495 754			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-28 079 195	-26 750 006			
Årets avskrivningar byggnader	-1 282 731	-1 282 731			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 503 843	-1 247 862			
Årets avskrivningar markanläggningar	-297 178	-297 193			
Justering avskrivning tidigare år	0	-5 246			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 162 947	-29 583 038			
Utgående redovisat värde	33 332 807	34 912 716			
Redovisade värden byggnader	30 510 649	31 834 592			
Redovisade värden mark	643 618	643 618			
Redovisade värden markanläggningar	2 178 540	2 434 506			
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus		104 000 000	39 000 000	143 000 000	156 000 000
Lokaler		0	0	0	0
		104 000 000	39 000 000	143 000 000	156 000 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				27 475 000	27 475 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				27 475 000	27 475 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	18 408	41 736			
	18 408	41 736			
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1 750 000	2 000 000			
	1 750 000	2 000 000			
Not 11 BANK					
Swedbank	14 238	15 508			
	14 238	15 508			

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	3,83%	2026-05-19	7 850 000	200 000
SBAB (SCBC)	4,06%	2032-07-09	5 073 000	114 000
SBAB (SCBC)	4,02%	2029-07-09	1 820 000	40 000
Stadshypotek AB	2,86%	2026-02-28	7 850 000	200 000
			22 593 000	554 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 739 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 554 000

Lån som ska konverteras inom ett år 15 300 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 15 854 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 216 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 823 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 390	23 665
	18 390	23 665

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	15 150	40 459
Personalens källskatt	5 020	5 000
Arbetsgivaravgifter	1 491	1 511
Övriga kortfristiga skulder	10 474	9 590
	32 135	56 560

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	37 846	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	792 807	794 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 092	490 210
	913 745	1 284 356

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Carmen Deleau Berg.....
Gisela Eskilsson.....
Kalle Sandell Hafenschel.....
Karin Larsson.....
Lars Appelqvist.....
Monica Pedersen.....
Roland Andersson.....
Yvonne Grön

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås, org.nr. 764500-2697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Brotorp i Borås för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Festim Hassani
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:S BRF BROTORP I BORÅS signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Roland Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:03:05



Kalle Sandell Hafenscher

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:04:09



Gisela Eskilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:02:07



Yvonne Grön

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:03:15



Monica Pedersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:02:03



Lars Appelqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:02:47



Karin Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:02:46



Carmen Deleau Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:02:02



Ulf Hurtig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:20:12



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:30:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:S BRF BROTORP I BORÅS signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Hurtig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:21:50



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:29:58

