



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps entré

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 1	2012	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna genom Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2013 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 807 kvm. Byggnadernas totalyta är 5733 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Rickard Fall	Ordförande
Lars Leandersson	Styrelseledamot
Johan Eriksson Tapper	Styrelseledamot

### Valberedning

Rami Lahdo

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Matz Ekman    Auktoriserad revisor    LR Bostadsrättsrättsrevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation av laddstolpar i garaget
- 2022 ● Målning av utemöbler och filterbyte i garaget
- 2020-2021 ● Avloppsstammar, spolning och kontroll
- 2019-2022 ● Ventilationsbesiktning
- 2018-2023 ● Besiktning av lekplats

## Planerade underhåll

- 2025 ● Kontroll av ventilation och rensning av ventilationskanaler mm
- 2024 ● Målning av träfasader och besiktning av lekplats

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB (WIAB Service)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Trappstädning	Städpulsen AB
Avfallshantering	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Återvinning av förpackningar	Prezero Recycling AB
Elförbrukning	Vattenfall Eldistribution AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Serviceavtal hissar	KONE
Trädgårds- och vinterunderhåll	Crafttech Sverige AB
Abonnemang filterbyte	Folkfilter AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fågelhunden GA:27, med en andel på 41.26%.

Samfälligheten förvaltar innergård, garage, sop- och återvinningsrum samt cykelrum.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har per balansdagen likvida medel på ca 4,3 mkr. Den goda likviditeten beror på en kombination av tidigare års låga ränta samt att föreningens resultat uppnått uppsatta mål.

Under året har föreningen driftskostnader samt räntekostnader ökat markant och för att möta detta höjdes avgifterna med 15% från april.

Under året har laddstolpar för elbilar installerats på garageplatserna. Den totala investeringen uppgick till 543 tkr, varav 271 tkr täcks av bidrag från Naturvårdsverket. Kvarstående nettoinvestering (272 tkr) skrivs av på 5 år.

### Förändringar i avtal

Ett nytt avtal med Städpulsen AB avseende trappstädning trädde i kraft i januari. Vi bytte även leverantör avseende trädgårdsunderhåll vid halvårsskiftet till Crafttech Sverige AB.

### Övriga uppgifter

Föreningen har vid ingången av 2024 totala lån på 39,7 mkr, samtliga lån skall läggas om under året. Omläggningen sker den 30 april med 22,6 mkr samt den 30 juli med resterande 18 mkr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 028 758	3 689 594	3 648 279	3 604 318
Resultat efter fin. poster	64 265	209 342	266 467	381 378
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	1 925 019	1 761 263	1 464 140	1 167 017
Taxeringsvärde	171 488 000	171 488 000	132 454 000	132 454 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 252	8 922	8 951	8 980
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 919	8 922	8 951	8 980
Sparande per kvm totalyta, kr	225	328	314	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	44	42	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53	50	49	32
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	32	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	135	129	123	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,19	-	-	-

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

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 99 513 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	59 846 000	-	-	59 846 000
Upplåtelseavgifter	89 999 000	-	-	89 999 000
Fond, yttre underhåll	1 761 263	-133 367	297 123	1 925 019
Balanserat resultat	150 297	75 975	-297 123	195 883
Årets resultat	209 342	-209 342	64 265	64 265
<b>Eget kapital</b>	<b>151 965 902</b>	<b>0</b>	<b>64 265</b>	<b>152 030 167</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	493 006
Årets resultat	64 265
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 123
<b>Totalt</b>	<b>260 148</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>260 148</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 028 758	3 689 594
Övriga rörelseintäkter	3	60 330	5 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 089 088</b>	<b>3 695 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 832 591	-1 648 566
Övriga externa kostnader	9	-141 878	-178 954
Personalkostnader	10	-103 493	-97 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 168	-1 232 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 305 129</b>	<b>-3 157 540</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>783 959</b>	<b>537 808</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 689	4 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-738 383	-333 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-719 694</b>	<b>-328 466</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>64 265</b>	<b>209 342</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>64 265</b>	<b>209 342</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	187 418 932	188 646 100
Maskiner och inventarier	13	271 388	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 690 320</b>	<b>188 646 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>187 690 320</b>	<b>188 646 100</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 837	88 194
Övriga fordringar	14	4 452 564	6 702 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	270 538	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 786 939</b>	<b>6 791 160</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 786 939</b>	<b>6 791 160</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 477 259</b>	<b>195 437 260</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll		1 925 019	1 761 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 770 019</b>	<b>151 606 263</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		195 883	150 297
Årets resultat		64 265	209 342
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>260 148</b>	<b>359 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>152 030 167</b>	<b>151 965 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	17 542 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>17 542 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		39 667 540	25 265 500
Leverantörsskulder		155 038	218 819
Skatteskulder		49 760	49 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	574 755	395 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 447 093</b>	<b>25 929 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 477 259</b>	<b>195 437 260</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>783 959</b>	<b>537 808</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 227 168	1 232 100
	<b>2 011 127</b>	<b>1 769 908</b>
Erhållen ränta	18 689	4 988
Erlagd ränta	-596 266	-332 046
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 433 550</b>	<b>1 442 850</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-331 872	-56 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 383	104 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 075 295</b>	<b>1 490 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-271 388	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-271 388</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	38 500	0
Amortering av lån	-3 178 500	-140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 140 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 336 093</b>	<b>1 350 076</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 616 368</b>	<b>5 266 292</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 280 275</b>	<b>6 616 368</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps entré har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 339 846	3 002 092
Hysesintäkter garage	348 500	344 250
Bredband	177 000	177 000
Varmvatten	0	114 980
Varmvatten, moms	105 290	26 790
Elintäkter laddstolpe	4 200	0
Pantsättningsavgift	5 775	24 392
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	5 975	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	38 234	0
Öres- och kronutjämning	-1	91
<b>Summa</b>	<b>4 028 758</b>	<b>3 689 594</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	65 836	0
Övriga intäkter	-5 506	5 754
<b>Summa</b>	<b>60 330</b>	<b>5 754</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	39 814	38 562
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 508	8 979
Fastighetsskötsel gård enl avtal	21 304	49 705
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	43 822	34 386
Larm och bevakning	0	4 488
Städning enligt avtal	132 328	83 064
Städning utöver avtal	3 500	0
Hissbesiktning	9 625	6 268
Brandskydd	0	3 292
Myndighetstillsyn	2 732	40 313
Gårdkostnader	3 700	0
Gemensamma utrymmen	0	2 784
Snöröjning/sandning	37 022	14 036
Serviceavtal	152 443	117 623
Mattvätt/Hyrmattor	17 580	15 339
Förbrukningsmaterial	60 922	35 803
<b>Summa</b>	<b>541 300</b>	<b>454 641</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	581	0
Dörrar och lås/porttele	26 704	14 873
VVS	11 431	0
Värmeanläggning/undercentral	0	19 491
Ventilation	11 656	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 856
Hissar	20 213	0
Garage/parkering	0	6 519
Skador/klotter/skadegörelse	16 244	0
<b>Summa</b>	<b>86 829</b>	<b>42 739</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	95 875
Ventilation	0	37 494
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>133 369</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	270 939	211 903
Uppvärmning	305 431	240 946
Vatten	200 340	166 291
Sophämtning/renhållning	147 984	135 630
Grovsopor	9 550	4 559
<b>Summa</b>	<b>934 244</b>	<b>759 330</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 942	53 863
Kabel-TV	0	179 744
Bredband	183 395	0
Fastighetsskatt	24 880	24 880
<b>Summa</b>	<b>270 217</b>	<b>258 487</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	4 064
Tele- och datakommunikation	10 093	10 068
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	669
Revisionsarvoden extern revisor	34 313	36 338
Styrelseomkostnader	0	1 318
Föreningskostnader	473	968
Förvaltningsarvode enl avtal	75 962	82 038
Administration	4 598	26 847
Konsultkostnader	8 742	3 973
Bostadsrätterna Sverige	6 380	12 670
<b>Summa</b>	<b>141 878</b>	<b>178 954</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	71 400
Arbetsgivaravgifter	24 743	26 520
<b>Summa</b>	<b>103 493</b>	<b>97 920</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	738 383	333 446
Övriga räntekostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>738 383</b>	<b>333 454</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	199 800 000	199 800 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>199 800 000</b>	<b>199 800 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 153 900	-9 921 800
Årets avskrivning	-1 227 168	-1 232 100
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 381 068</b>	<b>-11 153 900</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>187 418 932</b>	<b>188 646 100</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 948 000</i>	<i>51 948 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	122 488 000	122 488 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>171 488 000</b>	<b>171 488 000</b>

<b>NOT 13, INSTALLATIONER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	542 776	0
Bidrag	-271 388	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>271 388</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>271 388</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	72 546	71 066
Momsavräkning	99 743	15 532
Klientmedel	0	5 561 640
Transaktionskonto	3 212 101	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>4 452 564</b>	<b>6 702 966</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-850	0
Upplupna intäkter	271 388	0
<b>Summa</b>	<b>270 538</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Slutbetalningsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-30	4,51 %	7 518 000	9 345 500
Handelsbanken	2024-04-30	4,51 %	6 290 000	7 318 000
Handelsbanken	2024-04-30	0,47 %	8 885 500	8 913 500
Handelsbanken	2024-07-30	4,49 %	8 317 500	8 546 000
Handelsbanken	2024-07-30	0,43 %	8 656 540	8 684 540
<b>Summa</b>			<b>39 667 540</b>	<b>42 807 540</b>
Varav kortfristig del			39 667 540	25 265 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 037 540 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	40 776
Uppl kostnad arvoden	43 796	43 798
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 761	13 761
Uppl ränta bokslut	182 893	0
Förutbet hyror/avgifter	334 305	297 435
	0	-190
<b>Summa</b>	<b>574 755</b>	<b>395 580</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

För att möta de fortsatt ökade kostnader har styrelsen beslutat att avgiften för lägenheterna och garageplatserna höjs med 15% från februari 2024.

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Johan Eriksson Tapper  
Styrelseledamot

---

Johan Rickard Fall  
Ordförande

---

Lars Leandersson  
Styrelseledamot

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

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 16:40

DOCUMENT ID:

BybTPvo2EA

ENVELOPE ID:

rJlnPwo3NC-BybTPvo2EA

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Brotorps entré, 769623-9693 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rickard Fall fall.johan@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 17:06 04.06.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/25) IP: 78.69.185.180
2. LARS LEANDERSSON lars@leandersson.com	Signed Authenticated	04.06.2024 19:04 04.06.2024 19:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/16) IP: 90.229.155.125
3. JOHAN ERIKSSON TAPPER johaneriksson2@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 19:19 04.06.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/02) IP: 90.129.206.65
4. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	05.06.2024 08:53 05.06.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Brotorps entré  
org.nr 769623-9693

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps entré för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 på 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 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 på 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brotorps entré för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska  
signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.06.2024 16:40

DOCUMENT ID:

H1pPDohEC

ENVELOPE ID:

rJW3Pvon4R-H1pPDohEC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brotorps entre.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Mats Stefan Ekman</b> matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	05.06.2024 08:53 05.06.2024 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed