



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 769617-4783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boxern 20	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller

t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6667

Totalt 94 objekt

6667

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 31 st 2 rok, 32 st 3 rok, 18 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Nordgren	Ordförande	2023-07-31	
Yvonne Nelson	Ordförande	2022-06-22	2023-07-27
Lars-Yngve Larsson	Ledamot	2023-11-13	
Mustafa Kawani	Ledamot	2020-05-28	2023-05-29
Luis Antonio Larrea	Ledamot	2023-07-31	
Daniel Olsson	Ledamot	2021-06-22	2023-07-27
Malin Alexandra Bengtsson	Ledamot	2023-07-31	
Joel Thorell	Ledamot	2019-07-06	2023-07-27
Maria Mogyoro	Ledamot	2023-07-31	
Sinem Roza Bakac Chandra	Ledamot	2022-06-22	2023-05-29
Daniel Wesley Hagey	Ledamot	2022-06-22	
Martina Widenberg	Ledamot	2023-07-31	
Samanta Gashi	Ledamot	2019-07-06	2023-07-27
Emma Pearson	Ledamot	2022-06-22	2023-07-27
Per Lovén	Ledamot	2021-06-22	
Elin Gellerfelt Wahlqvist	Ledamot	2023-07-31	2023-11-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Nordgren, Malin Bengtsson, Per Lovén, Maria Mogyoro.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Nordgren och Luis Antonio Larrea.

Revisorer har varit: Jonas Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Thorell och Lola Rytkönen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts from 2023-01-01 med 12%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-26.

Årsavgift

- Beslut togs om en höjning på 15% från jan 2024.

Utöver det löpande arbetet med faktura, leveratör och medlemshantering är nedan ett urval av det som har skett under 2023

- Retroaktiv elkostnader motsvarande 248 tkr för perioden 2019-2022, har hanterats med en avbetalningsplan i 24 månader med 10 320 sek i månaden.
- Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
- Styrelsen anordnade och deltog tillsammans med medlemmar vid två städdagar under våren och hösten, slängt otillåtet avfall från miljörum och rensat cykel/barnvagnsrum från oanvända föremål.
- Lagt om 2 av 3 lån från Nordea till SBAB.
- Ändrade avtalet angående snöröjning från löpande till fastbelopp per uttryckning.
- Avslutning av försäkringsärende gällande inbrott i styrelse/övernattningslokal.
- Hantering av ett par obetalda årsavgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	206	259	266	183
Skuldsättning, kr/kvm	11 054	11 251	11 475	11 805	12 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 054	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	18	18	20
Energikostnad, kr/kvm	186	152	122	88	136
Årsavgifter, kr/kvm	822	658	645	645	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	810	798	794	777
Nettoomsättning, tkr	6 135	5 796	5 719	5 669	5 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 273	-2 418	-1 914	-1 910	-2 649
Soliditet, %	75	75	74	74	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

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	241 280 000	0	0	241 280 000
Underhållsfond, kr	1 637 992	0	381 000	2 018 992
S:a bundet eget kapital, kr	242 917 992	0	381 000	243 298 992
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 942 357	-2 418 045	-381 000	-15 741 402
Årets resultat, kr	-2 418 045	2 418 045	-2 272 515	-2 272 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 360 402	0	-2 653 515	-18 013 917
S:a eget kapital, kr	227 557 590	0	-2 272 515	225 285 075

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 381 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-15 360 402
Årets resultat, kr	-2 272 515
Reservation till underhållsfond, kr	-381 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 013 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 013 917

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 135 480	5 573 082
Övriga rörelseintäkter		425 384	222 676
Summa Rörelseintäkter		6 560 864	5 795 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 437 456	-3 783 639
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 824	-102 434
Personalkostnader	Not 5	-140 510	-159 809
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 588 661	-3 577 524
Summa Rörelsekostnader		-7 247 452	-7 623 406
Rörelseresultat		-686 588	-1 827 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 985	15 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 647 912	-606 039
Summa Finansiella poster		-1 585 927	-590 397
Resultat efter finansiella poster		-2 272 515	-2 418 045
Resultat före skatt		-2 272 515	-2 418 045
Årets resultat		-2 272 515	-2 418 045

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	297 220 306	300 641 767
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	250 800
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		297 220 306	300 892 567

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**297 220 806** **300 893 067****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Aktuell skattefordran		660	660
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 075 543	1 273 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	455 672	341 106
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 531 875	1 615 639

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 600 000	2 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 600 000	2 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank		10	10
<i>Summa Kassa och bank</i>		10	10

Summa Omsättningstillgångar**4 131 885** **4 415 649****Summa Tillgångar****301 352 691** **305 308 717**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	241 280 000	241 280 000
Fond för yttre underhåll	2 018 992	1 637 992
Summa Bundet eget kapital	243 298 992	242 917 992

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 741 402	-12 942 357
Årets resultat	-2 272 515	-2 418 045
Summa Ansamlad förlust	-18 013 917	-15 360 402

Summa Eget kapital

225 285 074	227 557 590
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	47 415 400	25 683 000
Övriga långfristiga skulder	Not 14	660 900	881 200
Summa Långfristiga skulder		48 076 300	26 564 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 283 000	49 325 400
Leverantörsskulder		754 277	513 420
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	45 399	92 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	908 641	1 255 834
Summa Kortfristiga skulder		27 991 317	51 186 927

Summa Skulder

76 067 617	77 751 127
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

301 352 691	305 308 717
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -686 588 -1 827 648

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 588 661 3 577 524

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 588 661 3 577 524

Erhållen ränta 36 809 15 642

Erlagd ränta -1 783 686 -526 284

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 155 196 1 239 233

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -153 864 -23 932

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -17 436 429 098

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-171 300 405 166

Kassaflöde från den löpande verksamheten

983 896 1 644 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 83 600 -250 800

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

83 600 -250 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 310 000 -1 495 000

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -220 300 -220 300

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 530 300 -1 715 300

Årets kassaflöde

-462 804 -321 700

Likvida medel vid årets början

4 063 050 4 384 750

Likvida medel vid årets slut

3 600 246 4 063 050

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:	10-120 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	0 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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 894 942	4 386 610
	Hyror lokaler	30 192	27 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	543 500	482 641
	Hyror förbrukningsbaserad	381 451	392 654
	Hyror informationsöverföring	219 570	219 785
	Övriga primära intäkter	65 825	64 156
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 135 480	5 573 082
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 135 480	5 573 082
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-589 284	-543 429
	Snö och halk-bekämpning	-220 433	-210 499
	Reparationer	-400 892	-459 300
	Planerat underhåll	0	-216 963
	Försäkringsskador	0	-21 988
	EI	-383 548	-687 262
	Uppvärmning	-563 112	-437 119
	Vatten	-296 542	-280 160
	Sophämtning	-258 853	-237 960
	Fastighetsförsäkring	-91 221	-82 928
	Kabel-TV och bredband	-236 018	-232 613
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 290	-29 510
	Förvaltningsavtalskostnader	-360 264	-343 908
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 437 456	-3 783 639
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 328	-3 004
	Administrationskostnader	-38 801	-44 460
	Extern revision	-9 587	-11 663
	Medlemsavgifter	-18 340	-18 340
	Föreningsverksamhet	-6 830	-675
	Övriga förvaltningskostnader	-5 938	-24 292
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 824	-102 434

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 460	-4 730
	Övriga arvoden	-95 945	-122 384
	Sociala avgifter	-39 105	-32 695
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 510	-159 809
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 588 661	-3 571 874
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-5 650
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 588 661	-3 577 524
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 645 911	-605 773
	Övriga räntekostnader	-2 001	-266
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 647 912	-606 039

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	259 144 407	259 144 407
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 458 593	65 458 593
	Årets investeringar	167 200	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	324 770 200	324 603 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 961 233	-20 389 359
	Årets avskrivningar	-3 588 661	-3 571 874
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 549 894	-23 961 233
	Utgående redovisat värde	297 220 306	300 641 767
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 729 000	3 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	256 729 000	256 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 323 000	83 323 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	83 323 000	83 323 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	250 800	0
	Årets investeringar	-83 600	250 800
	Laddstolpar	-167 200	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	250 800
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 000 236	1 263 040
	Övriga fordringar	75 307	10 833
	Summa Övriga fordringar	1 075 543	1 273 873

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25 176	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430 496	341 106
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	455 672	341 106

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,75%	2024-08-28	25 683 000	160 000
SBAB	4,2%	2027-07-14	25 560 000	300 000
SBAB	4,33%	2026-07-14	22 455 400	300 000
			73 698 400	760 000

Långfristig del	47 415 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 683 000
Kortfristig del	26 283 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	760 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Hyreskompensation garage år 7-10	660 900	881 200
<i>Summa Övriga skulder</i>	660 900	881 200

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,75%	2024-08-28	25 683 000	160 000
SBAB	4,2%	2027-07-14	25 560 000	300 000
SBAB	4,33%	2026-07-14	22 455 400	300 000
			73 698 400	760 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 683 000
Kortfristig del	26 283 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	10 074	58 312
	Övriga kortfristiga skulder	35 325	33 961
	<i>Summa Övriga skulder</i>	45 399	92 273
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	509 443	461 391
	Upplupna räntekostnader	17 657	153 431
	Övriga upplupna kostnader	381 541	641 012
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	908 641	1 255 834

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 Brf Brotorp i Sundbyberg, org.nr. 769617-4783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT NORDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:38:23



MARIA MOGYORO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:04:31



MARTINA WIDENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:51:57



PER LOVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:01:22



DANIEL WESLEY HAGEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:05:46



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:58:03



MALIN ALEXANDRA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:48:44



LUIS ANTONIO LARREA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:46:55



JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 03:50:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:29:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 03:52:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:29:12

